KLARABO

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2024

Vi förvärvar, förvaltar och förbättrar boendemiljöer – idag och för framtiden

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Innehåll

INTRODUKTION

KlaraBo i korthet	3
Året i korthet	4
Vd-ord	5

STRATEGI

Affärsidé och värdeskapande modell	7
Mål och utfall	8

AKTIEN

Aktien	9

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Kort om vårt hållbarhetsarbete	11
KlaraBos roll i värdekedjan	12
Intressentdialog	13
Väsentliga hållbarhetsfrågor	14
KlaraBos viktigaste hållbarhetsfrågor	16
Klimat och energi	17
Resurseffektiva kvarter	21
Våra medarbetare	23
Trygga och trivsamma kvarter	27
Människor i vår värdekedja	29
Ansvarsfulla affärer	30
Bestrykanderapport	31

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse	32
Risker och riskhantering	33
Flerårsöversikt nyckeltal	37
Finansiella rapporter koncernen	38
Finansiella rapporter moderbolaget	42
Noter	45
Styrelsens underskrifter	70
Revisionsberättelse	71

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapport	75
Styrelse	79
Ledning	81
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten	82

ÖVRIGT

Fastighetsförteckning	83
Nyckeltal/definitioner	87
Kalendarium	88
KlaraBos historia	89

INNEHÅLL
INTRODUKTION
KlaraBo i korthet
Året i korthet
Vd-ord
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

KlaraBo i korthet

KlaraBo Sverige AB är ett börsnoterat fastighetsbolag med långsiktigt förvaltningsperspektiv inom bostadsfastigheter. Verksamheten fokuserar på förvaltning, förädling och renovering av beståndet. Därtill förvärvas äldre bestånd och nya hyresbostäder produceras när marknadsförutsättningarna är de rätta. KlaraBo har sitt huvudkontor i Malmö men är verksamt över hela Sverige.

VERKSAMHETEN

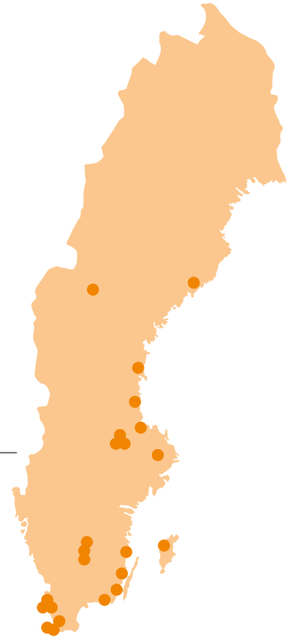
88%
Andel bostäder

60%
Bestånd med renoveringspotential

FASTIGHETSPORTFÖLJ

Förvaltningsfastigheter
Projektportfölj

Fastighetsportföljen består av förvaltningsfastigheter med 6 694 lägenheter samt en projektportfölj innehållande 974 lägenheter. Fastigheterna är belägna från Trelleborg i söder, Visby i öster till Umeå i norr och är indelade i fyra förvaltningsregioner; Syd, Öst, Mitt och Nord.



499 000 (499 500)
Total uthyrningsbar yta, kvm

1,44 (-2,91)
Resultat per aktie, kr

33,7 (32,0)
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr

51,4 (52,2)
Belåningsgrad, %

9 215 (9 007)
Totalt marknadsvärde fastigheter, mkr

43,6 (42,6)
Soliditet, %

6 694 (6 604)
Antal hyreslägenheter

80,2 (79,9)
Räntesäkringsgrad, %

3,3 (3,7)
Räntebindningstid, år

INNEHÅLL
INTRODUKTION
KlaraBo i korthet
Året i korthet
Vd-ord
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Året i korthet

Kv1

De generella hyreshöjningarna för 2024 blev i genomsnitt 5,6 procent för bostäder.

KlaraBo utvecklade sin hållbarhetsrapportering i enlighet med GRI där klimatbokslutet inkluderar scope 3 i enlighet med GHG-protokollet.

Kv2

KlaraBo tecknade ett markanvisningsavtal med Malmö stad avseende ett helt nytt kvarter öster om Malmömässan i Hyllie. Avtalet avser drygt 300 bostäder inom ramen för stadens så kallade Mallbo-projekt som riktar sig till en bred målgrupp. KlaraBo arbetar med projektet i partnerskap med OBOS.

Bolaget beslutade om ytterligare återköp av aktier till ett värde av 30 Mkr, i enlighet med det bemyndigande som gavs vid årsstämman den 3 maj 2024.

Kv3

Ett ramavtal tecknades med Swedbank om hållbarhetslänkad finansiering för cirka 10 procent av KlaraBos totala låneportfölj. Avtalet innebär att prissättningen på finansieringen delvis kopplas till bolagets hållbarhetsmål. Avtalet stärker incitamenten för KlaraBos fortsatta hållbarhetsarbete.

Två fastigheter om totalt 80 lägenheter, varav 80 procent med renoveringspotential, förvärvades i Falun. Samtidigt avyttrades två kommersiella fastigheter i Borlänge till Diös. Förvärvet skedde till ett underliggande värde om 80 Mkr och avyttringen till ett underliggande fastighetsvärde om 133 Mkr.

Kv4

KlaraBo ingick avtal om förvärv av en fastighetsportfölj i Helsingborg från Rikshem till ett fastighetsvärde om 850 mkr. Affären omfattade 740 lägenheter med cirka 57 000 kvm uthyrningsbar area. För att delfinansiera förvärvet genomfördes en företrädesemission om cirka 391 mkr. Affären bedöms bidra positivt till förvaltningsresultatet per aktie, stärka räntetäckningsgraden samt ge en stabil och löpande avkastning. Förvärvet slutfördes den 31 januari 2025.

Företrädesemissionen, som genomfördes i december och avslutades den 2 januari 2025, omfattade 26 miljoner B-aktier och blev kraftigt övertecknad med 95,2 %. Emissionen tillförde bolaget cirka 391 mkr före emissionskostnader och möjliggör strategiska satsningar, inklusive förvärvet i Helsingborg.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
KlaraBo i korthet
Året i korthet
Vd-ord
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Ett förbättrat marknadsklimat skapar tillväxtmöjligheter

KlaraBos verksamhet stod sig starkt under året, och visar att vårt koncept och erbjudande även bär i tider med lite sämre marknadsklimat. Förvaltningsresultatet steg med 9 procent under året, drivet av högre hyresnivåer samt effektiv förvaltning, fortsatt kostnadskontroll men även att inflationen nu verkar vara under kontroll och att Riksbanken genomfört en rad räntesänkningar under senare delen av året. Vår bedömning är att hyresnivån kommer överstiga inflationen de kommande åren och fortsatt balansera för höjda kostnadsnivåer. Det medför en fortsatt positiv utveckling av såväl vår finansiella som operationella verksamhet under 2025, som dessutom stärks av förvärvet av en fastighetsportfölj i Helsingborg som vi konsoliderade per sista januari.

Diversifierat bestånd med låg risk för vakanser
Utvecklingen av vårt befintliga bestånd fortskred enligt plan där uppgraderingar varit en viktig aspekt. Dessa insatser resulterar dels i ökade hyresintäkter, och dels i sänkta drift- och underhållskostnader, bland annat tack vare energieffektiva hållbara lösningar. De standardhöjande åtgärderna tillsammans med den generella hyreshöjningen bidrog till att hyresvärdet för våra bostäder ökade med 5,9 procentenheter under året samtidigt som den reella uthyrningsgraden förblev i praktiken intakt mot tidigare år. KlaraBos portfölj med numera över 7 000 lägenheter är geografiskt diversifierad över hela Sverige, med starka kluster i Trelleborg, Helsingborg, Visby och Östersund. Dessa fyra kluster placerade i attraktiva områden med en långsiktig befolkningstillväxt och betydande infrastrukturprojekt utgör nu sammanlagt 53 procent av marknadsvärdet på vårt totala fastighetsbestånd om cirka 10 miljarder kronor. Med en mycket hög uthyrningsgrad och en välförvaltad, diversifierad portfölj är vi väl rustade att leverera lönsam tillväxt och därmed värde till våra hyresgäster och aktieägare.

Finansiell stabilitet
KlaraBo är ett finansiellt stabilt bolag med en soliditet på 43,6 procent och en belåningsgrad om 51,4 procent. Därutöver har vi 100 procent av vår finansiering i nordiska banker, varav hela 80 procent var vid bokslutstidpunkt räntesäkrat. Detta gav oss

INNEHÅLL
INTRODUKTION
KlaraBo i korthet
Året i korthet
Vd-ord
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

möjlighet, att i samband med den årliga strategigenomgången, lämna de finansiella målen om en genomsnittlig tillväxt i substansvärde om minst 15 procent per år och en årlig tillväxt i förvaltningsresultatet om minst 12 procent per aktie oförändrade. För att säkerställa en fortsatt stabil finansiell grund adderades att räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 gånger samt att belåningsgraden ska understiga 60 procent över tid. Vidare klargjordes att KlaraBo över tid ska vara ett utdelande bolag, men att bolaget under de närmaste åren kommer att prioritera tillväxt genom investeringar i befintligt bestånd, förvärv och utvalda projekt, då vi ser goda tillväxtmöjligheter framöver.

Fortsatta framsteg i vårt strategiska hållbarhetsarbete
Under året har vi gjort betydande framsteg i vårt strategiska hållbarhetsarbete. Vi har satt nya ambitiösa mål och har påbörjat förberedelserna inför rapportering enligt EU-direktivet CSRD och anpassar oss successivt. Årets årsredovisning tar höjd för kraven, men vi inväntar klargöranden kring Omnibus-förslaget för att förstå hur det påverkar KlaraBo. Vi har färdigställt vår dubbla väsentlighetsanalys, vilket har gett oss värdefulla insikter om hur våra verksamheter både påverkar och påverkas av hållbarhetsfrågor, ur såväl ett finansiellt som ett hållbarhetsperspektiv. Analysen innebär att vi har bedömt dels hur våra verksamheter påverkar miljö och samhälle, dels hur hållbarhetsfrågor och externa faktorer påverkar vår finansiella ställning och affärsmodell. Denna ökade förståelse stärker vår förmåga att genom strategiska insatser skapa värde för våra hyresgäster, aktieägare och samhället i stort.

Ett exempel på en insats som initierats under året är en investering på cirka 25 miljoner för att förbättra energiprestandan i fastighetsbeståndet de kommande åren. Målet är att lyfta fastigheter med energiklass F och G till en högre energiklass senast 2030, vilket bedöms kunna genomföras inom ramen för det planerade underhållet. Detta initiativ kommer inte bara att förbättra boendemiljön för våra hyresgäster och minska vår klimatpåverkan, utan det förväntas också generera en avkastning på omkring 10 procent i form av lägre driftskostnader. Investeringen är en del av KlaraBos klimatfärdplan med det långsiktiga målet om att senast 2045 uppnå klimatneutralitet i hela värdekedjan.

Ser framemot 2025 med optimism
Vi avslutade året med att annonsera en av bolagets hittills största affärer genom förvärv av 740 hyreslägenheter i Helsingborg och rivstartar året med att tillträda dessa. Trots att året 2024 erbjudit en hel del utmaningar andas vi optimism i bolaget tack vare engagerade medarbetare och att vi långsiktigt ser till att arbeta utifrån våra strategier.

Inflationstakten har under inledningen av 2025 varit högre än Riksbankens tidigare förväntningar, vilket minskar sannolikheten för ytterligare räntesänkningar på kort sikt. Trots detta ser vi framåt med en försiktig optimism. Med en stor del av låneportföljen räntesäkrad, ett väl diversifierat bestånd och en affärsmodell som kontinuerligt skapar värde i vårt fastighetsbestånd och stärker kassaflödet över tid, är vi rustade att leverera långsiktigt värde – även om de makroekonomiska vindarna skulle blåsa lite snålare.

Andreas Morfiadakis, vd KlaraBo

”Med en stabil verksamhet som fortsätter att leverera tillväxt, en stark finansiell position och en diversifierad fastighetsportfölj med låg vakansrisk, står vi väl rustade för att ta vara på framtida möjligheter. Genom vårt hittills största förvärv och fortsatta investeringar i befintligt bestånd skapar vi långsiktigt värde för både hyresgäster och aktieägare.”

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
Affärsidé och värdeskapandemodell
Mål och utfall
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

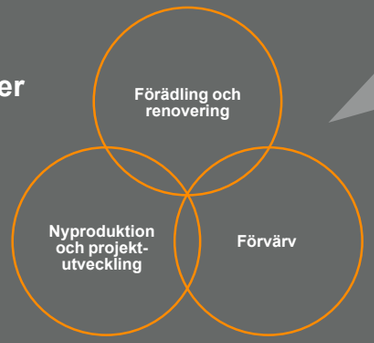
Affärsidé och värdeskapandemodell

Affärsidé

KlaraBo ska förvalta, utveckla och förvärva attraktiva bostäder i svenska tillväxtregioner.

Affärsmodell

KlaraBos affärsmodell bygger på en långsiktig förvaltning genom renovering, förvärv och nybyggnation.



Bilden till vänster illustrerar KlaraBos verksamhet och värdeskapande; vilka resurser bolaget nyttjar, hur de förädlas i verksamheten och vilka värden de skapar för olika intressenter.

Tillgångar och resurser

Humankapital

- Kompetens och erfarenhet hos 68 medarbetare (per den 31 dec).

Strukturkapital

- Arbetsmetoder och projektreferenser.
- Ett allt starkare varumärke och arbetsgivarvarumärke.
- Egen förvaltning.

Socialt och relationskapital

- Långsiktiga och goda relationer med hyresgäster, aktieägare, leverantörer och kommuner.

Tillverkat kapital och andra resurser

- Cirka 200 fastigheter samt marktillgångar.

Finansiellt kapital

- 9 374 Mkr i eget kapital och lån.
- Starkt kassaflöde stabil balansräkning.
- Stabil balansräkning

Affärsmodellens hörnstenar

- **Beprövad renoveringsstrategi** som genom uppgradering av lägenheter vid omflyttning, leder till succesivt ökat kassaflöde, driftnetto och minskning av löpande underhållsbehov.
- **Värdeskapande åtgärder i fastigheten** genom olika kunderbjudanden vilket leder till ökad standard i fastigheten samt bidrar till ökat kassaflöde och driftnetto.
- **Förvaltning i egen regi** ger ett kontinuerligt fokus på optimering och kostnadskontroll av drift- och underhållskostnader. Det ger även möjlighet till bättre anpassning av erbjudandet för att vid varje tillfälle passa kundernas behov och efterfrågan.
- **Förvärv i tillväxtregioner** av befintliga bostadsfastigheter liksom mark för nyproduktion.
- **Nyproduktion och projektutveckling** av miljöcertifierade liksom kostnads- och yteffektiva bostäder genom egenutveckling av industriellt producerade KlaraBo-hus.

Verksamhetsfokus anpassas efter marknadsläge. Under 2024 fokuserade KlaraBo huvudsakligen på förvärv och värdeskapande åtgärder inom befintligt bestånd.

Skapat värde

För ägarna

En stabil affär och långsiktig lönsamhet, tillväxt och avkastning till ägarna.

För medarbetarna

Fokus på schyssta arbetsvillkor, hälsa, mångfald och inkludering. Utvecklingsmöjligheter.

För kunderna

Renoverade och energieffektiviserade bostäder i det äldre beståndet. Yteffektiva och moderna bostäder i de nybyggda bestånden. Trygga och trivsamma boendemiljöer i såväl de äldre som nyare bestånden.

För samhället

Tillgodose lokala behov av bostäder. Arbeta för att minska bolagets utsläpp av växthusgaser i enlighet med Parisavtalet.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
Affärsidé och värdeskapandemodell
Mål och utfall
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Mål och utfall

KlaraBos övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare genom att långsiktigt äga, utveckla och aktivt förvalta eftertraktade bostadsfastigheter i tillväxtregioner. Värdeskapandet mäts bland annat som tillväxt i substansvärde och förvaltningsresultat per aktie. Under 2024 beslutade styrelsen att införa finansiella mål för räntetäcknings- respektive belåningsgrad. Samtidigt utgick målen för hur mycket bostadsyta bolaget skulle äga och förvalta liksom målet för antalet byggstarter.

Övergripande mål		Mål	Utfall 2024	Kommentar
Räntetäckningsgrad	Räntetäckningsgraden ska inte understiga 1,75 gånger över tid.	**>1,75 ggr**	**1,78 ggr**	Målet infördes 2024.
Belåningsgrad	Belåningsgraden ska inte överstiga 60 procent över tid.	**<60%**	**51,4%**	Målet infördes 2024.
Hyresvärde	Hyresutvecklingen för befintliga bostäder som är renoveringsbara ska genom aktiv förvaltning och investeringar materiellt överstiga den allmänna årliga hyreshöjningen.	**>Allmän hyreshöjning**	**1,7%-enheter**	Med totalt 150 helrenoverade lägenheter under 2024 uppfylldes målet.
Långsiktigt substansvärde	Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i substansvärde per aktie om minst 15 procent inklusive eventuella värdeöverföringar.	**>15%**	**33,7%**	Den genomsnittliga årliga tillväxten sedan 2019 uppgår till 19 procent.
Förvaltningsresultat	Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om minst 12 procent.	**>12%**	**9,8%**	Den genomsnittliga årliga tillväxten sedan 2019 uppgår till 26 procent.
Utdelning	KlaraBo ska över tid vara ett utdelande bolag men kommer under de närmaste åren prioritera tillväxt genom att investeringar i befintligt bestånd, förvärv samt i bolagets projektportfölj.	**-**	**-**	KlaraBo fortsätter att prioritera återinvesteringar i verksamheten framför utdelning i enlighet med utdelningspolicyn.
Hållbarhet	Senast år 2030 ska endast förnybar energi användas för el, värme och bilar i bolagets verksamhet. Senast år 2045 ska bolaget vara klimatneutralt i hela värdekedjan. För övriga hållbarhetsmål, se avsnitt *KlaraBos viktigaste hållbarhetsfrågor* så sida 16.	**2030 – Endast förnybar energi** **2045 – Klimatneutralitet**		Under 2024 har åtgärder för att minska KlaraBos koldioxidutsläpp i den egna verksamheten prioriterats.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Aktien

KlaraBo har två aktieslag, A- och B-aktier, där varje A-aktie berättigar till tio röster och varje B-aktie berättigar till en röst. Antalet A-aktier uppgick per 31 december 2024 till 16 300 000 och antalet B-aktier till 115 527 883. Aktiekapitalet uppgick till 6 591 394 kr och kvotvärdet per aktie var därmed 0,05 kr. KlaraBos B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm sedan den 2 december 2021.

Ägare och ägarstruktur
De femton största ägarna kontrollerade 66,01 (71,10) procent av kapitalet och 79,80 (82,40) procent av rösterna per den 31 december 2024. Svenska företag, fonder och privatpersoner ägde 81,20 (78,10) procent av aktiekapitalet medan det utländska aktieägandet uppgick till 18,80 (21,90) procent av kapitalet. Antalet aktieägare uppgick totalt till 6 442 (5 829).

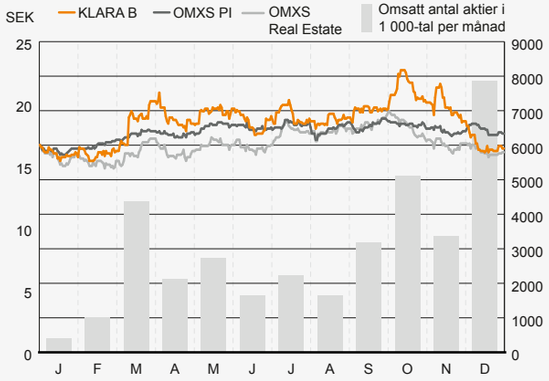
Omsättning och handel
Totalt omsattes 44,3 (21,0) miljoner av KlaraBos aktier under 2024 till ett sammanlagt värde av 851,4 (304,8) mkr. Den största handelsplatsen var OMX Stockholm, där 79,22 procent av årets handel skedde. Den näst största var Chicago Board Options Exchange (CBOE), som stod för 15,26 procent av handeln.

Aktieutveckling
2024 sjönk KlaraBos aktiekurs med 1,51 procent, från 16,65 kr till 16,40 kr. Årets högsta stängningskurs var 22,71 kr per den 11 oktober och lägsta stängningskurs var 15,39 kr den 12 februari 2024. Under året steg OMX Stockholm PI med 5,73 procent medan OMX Stockholm Real Estate PI sjönk med 3,50 procent. Därmed presterade KlaraBo under börsindex men över branschindex. Den 31 december 2024 uppgick KlaraBos börsvärde till 2,2 (2,3) mdr kr.

Utdelningspolicy
Långsiktigt ska KlaraBo varje räkenskapsår dela ut 50 procent av beskattat förvaltningsresultat. Dock kommer KlaraBo de närmaste åren att främst prioritera tillväxt genom investeringar i befintligt bestånd och förvärv, varför utdelningar då kan komma att utebli.

Källa: Holdings

Aktiens utveckling 2024



15 största ägarna

	Kapital	Röster
Investment AB Spiltan	11,72%	11,80%
Rutger Arnhult	7,57%	3,58%
Ralph Mühlrad	6,66%	7,30%
Wealins S.A.	5,84%	2,76%
Anders Pettersson med familj	5,15%	13,64%
Lennart Sten	4,65%	10,26%
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	4,60%	2,18%
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	4,28%	2,03%
Länsförsäkringar Fonder	3,71%	1,76%
ODIN Fonder	3,18%	1,51%
Avanza Pension	2,12%	1,00%
Mats Johansson	2,05%	9,69%
Andreas Morfiadakis	1,88%	8,52%
Richard Mühlrad	1,39%	3,19%
Carnegie Fonder	1,21%	0,57%
Övriga	33,99%	20,20%

Källa: Holdings

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Väsentliga hållbarhetsfrågor
KlaraBos viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Resurseffektiva kvarter
Våra medarbetare
Trygga och trivsamma kvarter
Människor i vår värdekedja
Ansvarsfulla affärer
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

HÅLLBARHETSREDOVISNING 2024

Större ansvar för vår påverkan på människor och miljö

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Väsentliga hållbarhetsfrågor
KlaraBos viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Resurseffektiva kvarter
Våra medarbetare
Trygga och trivsamma kvarter
Människor i vår värdekedja
Ansvarsfulla affärer
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Kort om vårt hållbarhetsarbete

På KlaraBo tar vi hållbarhet på allvar. Med en tydlig riktning och ett målmedvetet arbete har vi under 2024 tagit viktiga steg för att ta ett större ansvar för vår påverkan på människor och miljö.

Hur vi styr inom hållbarhet
KlaraBos styrelse har det yttersta ansvaret för bolagets hållbarhetsstrategi och beslutar om strategiska prioriteringar, fokusområden och hållbarhetsmål. Styrelsen har inte inrättat något särskilt utskott för hållbarhetsfrågor, men hållbarhet är en stående punkt på dagordningen vid styrelsemöten. Det löpande arbetet med hållbarhetsfrågor rapporteras regelbundet och följs upp i samband med dessa möten. Information om större åtgärder för hållbarhet inkluderas i delårsrapporterna, medan mer omfattande rapportering, inklusive klimatbokslut och hållbarhetsrelaterade nyckeltal, presenteras i KlaraBos års- och hållbarhetsredovisning. Styrelsen ansvarar även för att godkänna både delårsrapporter och års- och hållbarhetsredovisningen.

Under 2024 har styrelsen fastställt KlaraBos viktigaste hållbarhetsfrågor, baserat på den dubbla väsentlighetsanalys som genomförts under året. Mer om detta arbete finns att läsa på sida 14. Dessutom har styrelsen antagit en ny hållbarhetspolicy som utgår från dessa prioriterade frågor.

Vår hållbarhetspolicy
Under 2024 har vi arbetat fram en ny hållbarhetspolicy. Syftet med policyn är att förebygga, mildra och avhjälpa faktiska konsekvenser kopplade till miljö- och klimatrelaterade risker, våra medarbetare, medarbetare i vår värdekedja, samt att säkerställa ansvarsfull bolagsstyrning. Policyn utgår från KlaraBos väsentliga hållbarhetsfrågor och beskriver de krav som vi har på våra medarbetare, leverantörer och samarbetspartners inom dessa områden. Till grund för policyn ligger också de insikter som framkommit i dialog med viktiga intressentgrupper. Hållbarhetspolicyn beslutas i styrelsen och ska genomgå en årlig granskning i samband med översyn av den dubbla väsentlighetsanalysen. Vill du läsa mer? Du hittar vår hållbarhetspolicy här.

Styrelsen antar bolagets hållbarhetsmål och följer upp dessa årligen. Varje ledamot förväntas säkerställa relevant kompetens inom området. I dagsläget sker ingen utvärdering av styrelsen baserat på hållbarhetsarbetet. Under 2025 kommer rutiner att tas fram för hur styrelsen håller sig informerad, utvärderar hållbarhetsrelaterade risker, hanterar klagomål och avvikelser samt kommunicerar kring hållbarhet.

Ansvaret för styrning och uppföljning av KlaraBos hållbarhetsarbete ligger hos ledningsgruppen där KlaraBos HR-chef och hållbarhetskommunikatör har ett mer operativt ansvar, i nära samarbete med en hållbarhetskonsult. Åtgärder prioriteras utifrån förväntad effekt och rimlig kostnad. Implementering och uppföljning hanteras av vår förvaltningsorganisation.

Hur vi följer upp våra hållbarhetsrisker behandlas under avsnittet *risker och riskhantering*.

Om vår hållbarhetsrapport
KlaraBo redovisar hållbarhetsarbetet årligen i års- och hållbarhetsredovisningen – ett arbete som inleddes 2022. Hållbarhetsrapporten omfattar hela KlaraBo Sverige AB och avser rapporteringsperioden 1 januari till 31 december 2024. Rapporten har granskats och godkänts av KlaraBos styrelse. Utöver revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten granskas även ett urval av de presenterade KPI:erna i ett separat yttrande som enbart skickas till banken och inte ingår i årsredovisningen. Kontaktperson för hållbarhetsrapporten är hållbarhetskommunikatör Zandra Björk, zandra.bjork@klarabo.se.

Förändringar från tidigare hållbarhetsrapport
I förra årets hållbarhetsrapport använde vi GRI Standards 2021 som referensram. I år har vi istället påbörjat en övergång till EU:s nya standard för hållbarhetsredovisning, ESRS (European Sustainability Reporting Standards). Även om vi ännu inte rapporterar fullt ut enligt ESRS, ser vi detta som ett viktigt steg för att möta framtida krav och öka transparensen i vår redovisning. I årets rapport har vi gjort vissa justeringar i rapporteringen av växthusgasutsläpp 2023 för att bättre linjera med kommande ESRS-upplysningar för klimat.

På grund av den rådande osäkerheten som EU-kommissionens Omnibus-förslag skapat gällande EU-taxonomin och CSRD väljer KlaraBo att avvakta med en fullständig rapportering enligt dessa kommande regelverk.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Väsentliga hållbarhetsfrågor
KlaraBos viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Resurseffektiva kvarter
Våra medarbetare
Trygga och trivsamma kvarter
Människor i vår värdekedja
Ansvarsfulla affärer
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

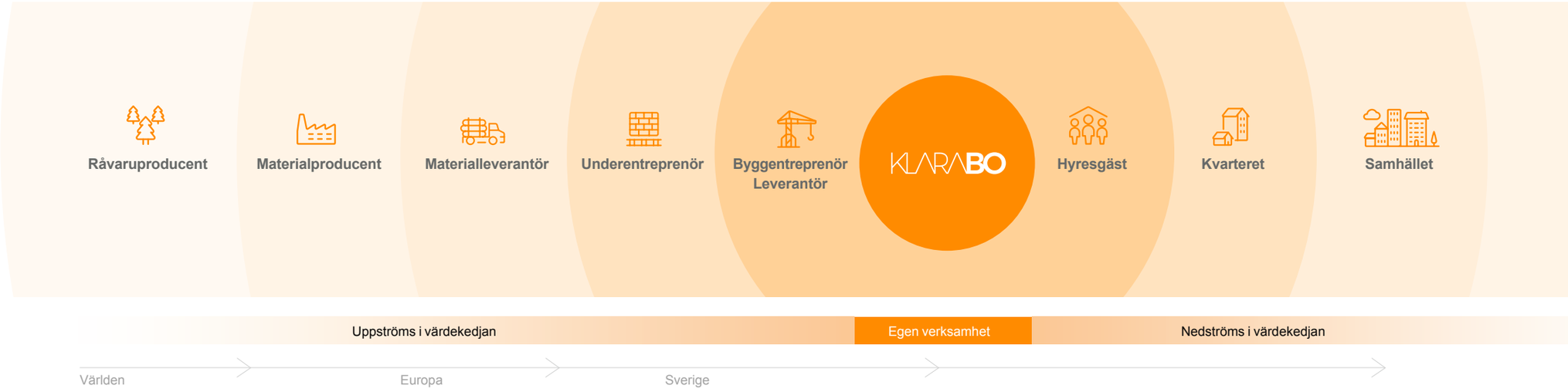
KlaraBos roll i värdekedjan

Påverkan, risker och möjligheter kopplat till hållbarhet sträcker sig bortom vår egen verksamhet och inkluderar leverantörer, samarbetspartners och kunder.

Vår affärsmodell och värdekedja
KlaraBos affärsmodell bygger på en långsiktig förvaltning, förvärv, renovering och nybyggnation. En central del av vår affär är att förvärva bostäder för långsiktigt ägande och förvaltning. Vid omflyttning eller på begäran från hyresgästen kan vi genomföra successiva renoveringar av lägenheterna, vilket bidrar till förbättrad standard, tillgänglighetsanpassningar och att material med farliga ämnen tas om hand och byts ut. Vid nyproduktion miljöcertifieras byggnaderna enligt Svanen eller Miljöbyggnad, vilket innebär krav på bland annat energi, material och inomhusmiljö, och genom att bygga enligt en standardiserad process kan vi erbjuda moderna bostäder till rimliga hyror. På sidan 7 kan du läsa mer om vår affärsmodell.

KlaraBos värdekedja omfattar aktiviteter, resurser och relationer – från råvaruutvinning till hyresgäster, kvarter och samhälle. I arbetet med den dubbla väsentlighetsanalysen (se sida 14) har vår värdekedja kartlagts, se schematisk illustration nedan. I våra renoverings- om- och nybyggnadsprojekt är vi beroende av entreprenörer, materialleverantörer och i förlängningen även av materialtillverkare och råvaruproducenter, med material som ibland kommer från olika delar av världen. Eftersom spårbarheten är låg i värdekedjans tidigare led ställer vi krav på våra direkta leverantörer inom mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorruption. Vi arbetar samtidigt för att på sikt förbättra spårbarheten och främja hållbarhet genom hela värdekedjan. I värdekedjans senare led finns hyresgästerna, fördelade på cirka 6 700 lägenheter, men också de kvarter där de bor och det samhälle som vi verkar i. Här har vi ett stort ansvar för att skapa och upprätthålla trygga och trivsamma bostadskvarter. Vårt hållbarhetsarbete handlar inte bara om att tillhandahålla bra bostäder, utan också om att bidra till att stärka och utveckla de områden där vi verkar. Läs mer om hur vi arbetar med trygga och trivsamma kvarter på sida 27.

KlaraBos värdekedja



INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Väsentliga hållbarhetsfrågor
KlaraBos viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Resurseffektiva kvarter
Våra medarbetare
Trygga och trivsamma kvarter
Människor i vår värdekedja
Ansvarsfulla affärer
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Intressentdialog

Genom att föra dialog med våra intressenter stärker vi vår förståelse för hållbarhetsfrågor och kan bättre identifiera både risker och möjligheter – för såväl miljömässig som social och ekonomisk hållbarhet.

Dialog med våra intressenter

KlaraBos centrala intressentgrupper inkluderar hyresgäster, medarbetare, leverantörer, styrelse och ägare, långivare och Hyresgästföreningen. För att säkerställa en kontinuerlig och meningsfull dialog med dessa grupper engagerar vi oss regelbundet genom möten, enkäter och intervjuer.

År 2022 genomförde vi en fördjupad intressentdialog där intressentgrupperna fick möjlighet att bedöma betydelsen av olika hållbarhetsfrågor för KlaraBo via en webbenkät. Djupintervjuer genomfördes även med representanter från ägare och Hyresgästföreningen för att få en djupare inblick i deras förväntningar och prioriteringar.

Som en del av vår dubbla väsentlighetsanalys har vi under 2024 byggt vidare på detta arbete genom att inkludera fler intressenter i värdekedjan, såsom leverantörer av fastighetsskötsel och vitvaror samt en bank. Genom att lyssna på olika perspektiv, från hyresgäster och leverantörer till finansiärer, får vi en tydligare bild av de risker och möjligheter som påverkar social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet.

Intressentgrupper från värdekedjan	Dialogform	Relevanta hållbarhetsfrågor
Hyresgäster	Enkät 2022 Löpande hyresgästdialoger Kundtjänst	Schyssta arbetsvillkor Trygga och trivsamma bostadskvarter Affärsetik Sunda material
Medarbetare	Enkät och workshop ledningsgrupp 2022 Medarbetarsamtal Medarbetarundersökning	Schyssta arbetsvillkor Trygga och trivsamma bostadskvarter Affärsetik
Byggentreprenör Ny	Ramavtal Projektupphandling	Arbetsvillkor Hälsa och säkerhet Affärsetik
Tjänsteleverantör Ny	Djupintervju 2024 Ramavtal	Klimat (fossilfri förvaltning) Kemikalier Arbetsvillkor
Produktleverantör Ny	Djupintervju 2024 Ramavtal	Energikonsumtion och vattenförbrukning Återbruk Arbetsvillkor i egen verksamhet och i värdekedjan
Övriga intressentgrupper		
Styrelse och ägare	Enkät och workshop 2022	Trygga och trivsamma bostadskvarter Klimat och energi Mångfald och inkludering Affärsetik
Långivare	Enkät 2022 Djupintervju 2024	Affärsetik Trygga och trivsamma bostadskvarter Klimat och energi Mångfald och inkludering Cirkulär ekonomi Ny Vatten Ny
Hyresgästföreningen	Enkät och djupintervju 2022	Klimat och energi Trygga och trivsamma bostadskvarter Hållbar affärsmodell

Frågorna markerade med "Ny" har tillkommit som ett resultat av intressentdialogerna i samband med arbetet med dubbel väsentlighetsanalys.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Väsentliga hållbarhetsfrågor
KlaraBos viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Resurseffektiva kvarter
Våra medarbetare
Trygga och trivsamma kvarter
Människor i vår värdekedja
Ansvarsfulla affärer
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Väsentliga hållbarhetsfrågor

Under 2024 har KlaraBo genomfört en dubbel väsentlighetsanalys för att identifiera vilka hållbarhetsfrågor vi ska rapportera på i samband med CSRD. I analysen har vi tittat på hur vi som företag påverkar såväl som påverkas av en rad olika hållbarhetsaspekter, vilket har hjälpt oss att identifiera sex hållbarhetsområden som är särskilt angelägna för vår verksamhet och våra intressenter.

Dubbel väsentlighetsanalys

Den dubbla väsentlighetsanalysen är en metod som introducerats i samband med EU:s nya direktiv för hållbarhetsrapportering, CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Metoden går ut på att analysera hållbarhetsfrågor ur ett dubbelt perspektiv. Man tittar dels på vilka negativa och positiva effekter företaget har på samhälle, miljö och klimat, dels på hur hållbarhetsaspekterna påverkar företaget finansiellt. I arbetet har vi utgått från den process som finns beskriven i ESRS (European Sustainability Reporting Standards).

Till grund för den dubbla väsentlighetsanalysen ligger en kartläggning av KlaraBos värdekedja (se sida 12) samt dialoger med viktiga intressenter (se föregående sida).

Med utgångspunkt i värdekedjekartläggningen och de insikter som framkom i intressentdialogerna har intern och extern hållbarhetsexpertis analyserat och bedömt KlaraBos påverkan på de hållbarhetsämnen som definieras i ESRS. Sammantaget handlar det om tio övergripande hållbarhetsämnen inom miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning samt 36 tillhörande underordnade ämnen.

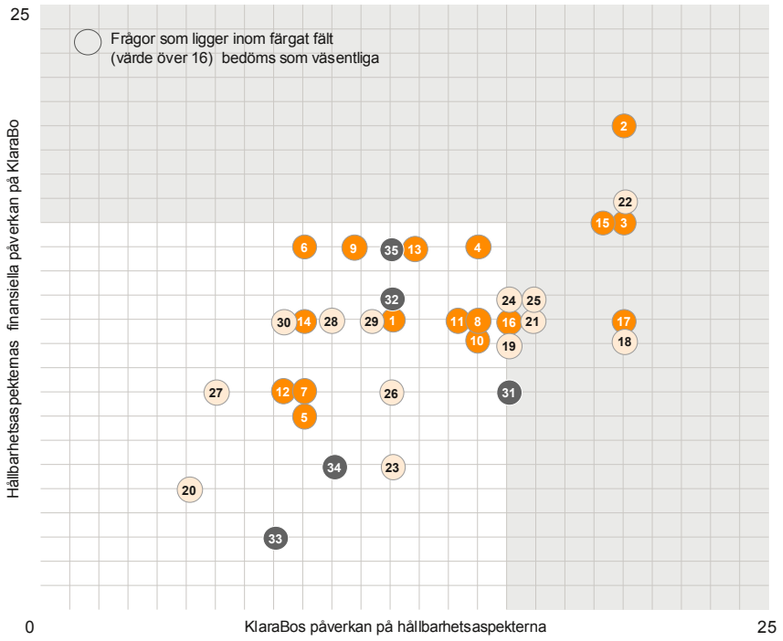
Bedömningen för påverkan har gjorts med avseende dels på den egna verksamheten, dels med avseende på den indirekta påverkan som finns i värdekedjan, genom produkter och tjänster och affärsförbindelser. Såväl positiv som negativ påverkan har bedömts. Det har även bedömts om påverkan är faktisk eller potentiell och hur sannolikt det är att påverkan sker. För den negativa påverkan har allvarlighetsgrad, skala, omfattning och återställbarhet beaktats. För den positiva påverkan har skala och omfattning beaktats.

För att analysera hur hållbarhetsfrågorna påverkar KlaraBo har en extern hållbarhetskonsult med stöd av KlaraBos CFO värderat och prioriterat risker och möjligheter ur ett finansiellt perspektiv. I bedömningen har tidshorisont, finansiell påverkansgrad och sannolikhet för finansiell påverkan beaktats.

Resultatet av den dubbla väsentlighetsanalysen har därefter granskats och justerats av KlaraBos ledningsgrupp, för att slutligen valideras och beslutas i styrelsen. Totalt bedömdes sex av ESRS ämnen, och tolv av ESRS underordnade ämnen, vara väsentliga för KlaraBo. Matrisen på kommande sida visar hur respektive underämne har bedömts.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Väsentliga hållbarhetsfrågor
KlaraBos viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Resurseffektiva kvarter
Våra medarbetare
Trygga och trivsamma kvarter
Människor i vår värdekedja
Ansvarsfulla affärer
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Matris över KlaraBos väsentliga hållbarhetsfrågor



Miljö

1 Anpassning till klimatförändringarna
2 Begränsning av klimatförändringarna
3 Energi

4 Föroreningar av luft
5 Föroreningar av vatten
6 Föroreningar av mark
7 Föroreningar av livsmedelsresurser
8 Ämnen med farliga egenskaper
9 Ämnen med särskilt farliga egenskaper
10 Mikroplaster

11 Vatten

12 Konsekvenser för arters tillstånd
13 Ekosystem
14 Ekosystemtjänster

15 Resursinflöden
16 Resursutflöden
17 Avfall

Socialt ansvarstagande

18 Arbetsvillkor för de anställda
19 Likabehandling för de anställda
20 Andra arbetsrelaterade rättigheter
21 Hälsa och säkerhet

22 Arbetsvillkor för arbetstagare i värdekedjan
23 Likabehandling för arbetstagare i värdekedjan
24 Andra arbetsrelaterade rättigheter för arbetstagare i värdekedjan

25 Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter
26 Samhällens civila och politiska rättigheter
27 Urfolks rättigheter

28 Informationsrelaterade konsekvenser
29 Personlig säkerhet
30 Social inkludering

Bolagsstyrning

31 Företagskultur
32 Skydd för visselblåsare
33 Politiskt engagemang
34 Betalningsrutiner och leverantörsförbindelser
35 Korruption och mutor

Bedömningar i den dubbla väsentlighetsanalysen
I bedömningarna, både av KlaraBos påverkan på hållbarhetsfrågorna och hållbarhetsfrågornas finansiella påverkan på KlaraBo, har skalor från 0–5 använts för att kvantifiera både grad och sannolikhet. Den totala påverkansväsentligheten och den totala finansiella väsentligheten har därefter beräknats genom att multiplicera värdet för grad med värdet för sannolikhet. Hållbarhetsfrågor som har bedömts med ett värde högre än 16 anses vara väsentliga för KlaraBo.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Väsentliga hållbarhetsfrågor
KlaraBos viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Resurseffektiva kvarter
Våra medarbetare
Trygga och trivsamma kvarter
Människor i vår värdekedja
Ansvarsfulla affärer
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

KlaraBos viktigaste hållbarhetsfrågor

Utifrån resultatet av den dubbla väsentlighetsanalysen har vi under året reviderat vår modell för KlaraBos viktigaste hållbarhetsfrågor. Samtliga områden som tidigare identifierats som väsentliga bekräftas av den dubbla väsentlighetsanalysen, men vi har även kompletterat med ett nytt fokusområde – människor i vår värdekedja.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Väsentliga hållbarhetsfrågor
KlaraBos viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Resurseffektiva kvarter
Våra medarbetare
Trygga och trivsamma kvarter
Människor i vår värdekedja
Ansvarsfulla affärer
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Klimat och energi

Vårt långsiktiga klimatmål är att senast år 2045 vara klimatneutrala i hela värdekedjan. Ett mål som är i linje med FN:s globala hållbarhetsmål och Parisavtalet. Under året har vi arbetat med åtgärderna i vår klimatfärdplan.

Klimat och energi

Policys och riktlinjer kopplade till området:

- Hållbarhetspolicy
- Färdplan för ett klimatneutralt KlaraBo

Målsättningar kopplade till området:

- Senast år 2045 ska vi vara klimatneutrala i hela värdekedjan.
- Senast år 2030 ska endast förnybar energi användas för el, värme och bilar i vår verksamhet.
- Senast år 2025 ska energianvändning per kvm i KlaraBos fastighetsbestånd ha minskat med minst 10 procent jämfört med 2021.
- Alla våra nybyggda bostäder certifieras enligt Svanen eller Miljöbyggnad.
- Trästomme ska prioriteras vid nyproduktion.
- Alla våra fastigheter ska klimatsäkras.

Påverkan, risker och möjligheter

Bygg- och fastighetssektorn står för drygt 20 procent av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser (Boverket 2021). Ungefär hälften av de växthusgaser som släpps ut under en byggnads livscykel är kopplat till byggskedet, framför allt vid framställning av byggnadsmaterial. Den andra hälften släpps ut under den färdiga byggnadens livstid, i form av energianvändning. KlaraBos fastighetsbestånd består mestadels av äldre fastigheter med relativt hög energiförbrukning.

Att minska våra utsläpp av växthusgaser är viktigt av flera anledningar, dels ur ett miljömässigt och mänskligt perspektiv, men också för vår affär. Om vi inte arbetar aktivt med frågan riskerar vi att inte leva upp till våra intressenters krav och förväntningar samt att gå miste om möjligheter till grön finansiering. Genom att minska fastigheternas energiförbrukning kan vi uppfylla kommande energikrav och samtidigt öka fastigheternas värde, vilket stärker vår kapitaltillgång och bidrar till lägre finansieringskostnader. Dessutom kan energieffektivisering skapa stabilare och lägre kostnader för uppvärmning och kylning.

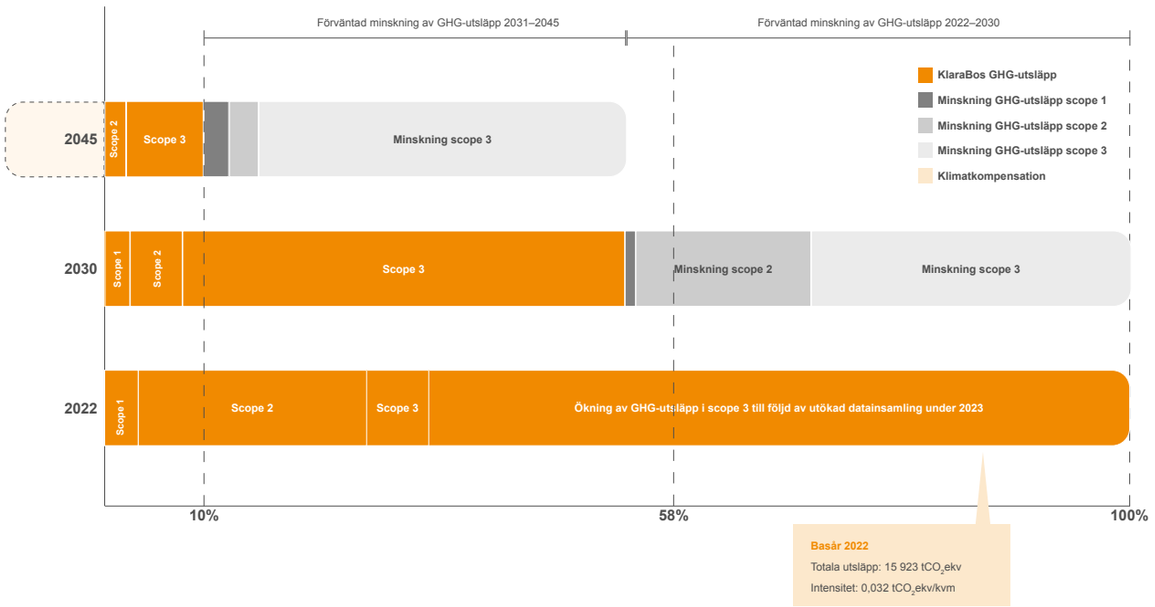
Styrning och strategi

I vårt arbete med att följa upp och styra mot klimat- och energimålen utgår vi från vår klimatfärdplan, som baseras på GHG-protokollets (Greenhouse Gas Protocol) kategorier för växthusgasutsläpp. Klimatfärdplanen innehåller mål och delmål för respektive område och beskriver ett antal nyckelåtgärder som är avgörande för att vi ska lyckas minska våra utsläpp. Det handlar bland annat om att:

- Fasa ut fossila bränslen till 2030 genom att elektrifiera fordonsparken och fastighetsdriften samt konvertera fastigheter med fossil uppvärmning till fjärrvärme.
- Övergå till att köpa ursprungsmärkt fjärrvärme och miljövarudeklarerad el.
- På längre sikt handlar det om att minska utsläppen i scope 3 genom ökat återbruk och val av material med lägre klimatpåverkan.
- Underlätta hyresgästernas källsortering och minska deras energibehov genom energieffektivisering.
- Energieffektivisera fastighetsbeståndet. KlaraBo ska investera uppskattningsvis 25 miljoner kronor i energieffektivisering med målet att lyfta fastigheter med energiklass F och G till en högre energistandard senast 2030.
- Välja hållbarhetslänkade lån för finansiering.

Klimatfärdplanen tydliggör vilken enhet inom KlaraBo som ansvarar för genomförandet av nyckelåtgärderna. Varje ansvarig enhet ansvarar i sin tur för en mer detaljerad planering av aktiviteterna. Färdplanen uppdateras årligen av KlaraBos ledningsgrupp.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Väsentliga hållbarhetsfrågor
KlaraBos viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Resurseffektiva kvarter
Våra medarbetare
Trygga och trivsamma kvarter
Människor i vår värdekedja
Ansvarsfulla affärer
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT



Klimat och energiåtgärder under året

Att välja fossilfria energikällor för el, värme och bilar är avgörande för att minska den egna verksamhetens koldioxidutsläpp. KlaraBo har valt ursprungsmärkt el från kärnkraft med Vattenfalls egen miljömärkning EPD. EPD är ett tillägg där Vattenfall bland annat tar fram en livscykelanalys per kalenderår. Värmen består mestadels av fjärrvärme men några fastigheter värms på biogas och en fastighet har pellets/olja. Under året har vi också tecknat avtal för ursprungsmärkt fjärrvärme i Bollnäs och Sundsvall. Denna åtgärd tillsammans med att fler fastigheter har flyttats över till det koncerngemensamma elavtalet har inneburit minskade utsläpp av växthusgaser.

Under 2024 har vi installerat solcellssystem i våra fastigheter i Bjuv och Svalöv, en åtgärd som innebär att vi i Bjuv kommer utöka den årliga solenergiproduktionen med ca 47 000 kWh och Svalöv med ca 44 000 kWh. Totalt sett har energiförbrukningen minskat 6,9 procent sedan vi började mäta 2021. Under 2024 har vi till exempel förbättrat energiprestandan i våra fastigheter. Ett exempel på detta är fastigheterna i Trelleborg, där vi har valt biogas – en lösning med betydligt lägre klimatpåverkan jämfört med naturgas. Denna förändring har också förbättrat energiklassningen för fastigheterna med gasuppvärmning.

För att minska vår klimatpåverkan i samband med att vi bygger nytt, har vi som målsättning att certifiera alla nybyggda fastigheter enligt Svanen eller Miljöbyggnad. Under 2024 certifierades vårt nybyggda bostadshus Munken 4 i Motala med Miljöbyggnad Silver – en certifiering som bland annat innebär att byggnadens energiprestanda väsentligen överträffar lagkraven.

Sedan 2023 har KlaraBo en bilpolicy som styr mot el- och laddhybrider för tjänstebilarna.

Nyckeltal energi

Total energiförbrukning för 2021–2024

	2024	2023	2022	2021
Fjärrvärme (MWh)	**54 601**	**58 383**	**56 105**	**49 859**
Varav fossilt (%)	1,8	1,7	1,4	-
El (MWh)	**12 826**	**12 336**	**11 796**	**10 381**
Varav fossilt (%)	10,8	20,0	28,0	-
Varav förnybart (%)	1,0	76,3	-	-
Varav kärnenergi (%)	88,2	3,7	-	-
Energiintensitet (MWh/ uthyrningsbar yta)	**0,135**	**0,142**	**0,136**	**0,145**
Energiintensitet (MWh/ nettointäkter)	**104,1**	**119,9**	**-**	**-**

En minskning på 6,9 procent jämfört med 2021.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Väsentliga hållbarhetsfrågor
KlaraBos viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Resurseffektiva kvarter
Våra medarbetare
Trygga och trivsamma kvarter
Människor i vår värdekedja
Ansvarsfulla affärer
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Nyckeltal växthusgaser (ton CO_2e)

	2024	2023
Scope 1		
KlaraBo:s värmepannor	20,7	18,2*
KlaraBo:s fordon	4,3	8,4*
Övrigt bränsle	23,3	49,7*
Läckage köldmedium	232,7	0
Totalt scope 1	**280,9**	**76,3***
Scope 2		
El, marknadsbaserat	918,3	1 641,2*
El, platsbaserat	892,3	859,0*
Fjärrvärme, marknadsbaserat	1 251,0	2 298,6*
Fjärrvärme, platsbaserat	2 604,5	2 780,2*
Totalt scope 2, marknadsbaserat	**2 169,4**	**3 939,8***
Totalt scope 2, platsbaserat	**3 496,7**	**3 639,2***
Scope 3		
Kategori 1 – Inköpta varor och tjänster	2,9	3,6
Kategori 2 - Kapitalvaror	411,0	697,0
Kategori 3 - Bränsle- och energirelaterade verksamheter	418,8	472,3*
Kategori 5 – Avfall genererat i verksamheten	2,9	1,9*
Kategori 6 - Affärsresor	4,1	2,0*
Kategori 13 – Nedströms leasade tillgångar	1 666,2	1 666,2*
Totalt scope 3	**2 505,9**	**2 843,0***
Totala utsläpp, marknadsbaserat	**4 956,2**	**6 859,1***
Totala utsläpp, platsbaserat	**6 283,5**	**6 558,5***
Växthusgasintensitet (tonCO_2e/kvm), marknadsbaserat	**0,010**	**0,014***
Växthusgasintensitet (tonCO_2e/kvm), platsbaserat	**0,013**	**0,013***
Växthusgasintensitet (tonCO_2e/mkr intäkter), marknadsbaserat	**6,6**	**9,3**
Växthusgasintensitet (tonCO_2e/mkr intäkter), platsbaserat	**9,8**	**11,1**
Totalt, biogenautsläpp (ton CO_2e)	**1 422,8**	**1 793,1**

*** Dessa poster har ändrats från hållbarhetsrapporten 2023**
Omräkningar har gjorts på grund av förändrade emissionsfaktorer samt för att få en tydligare uppdelning mellan plats- och marknadsbaserade utsläpp. Omfattningen är densamma men posterna är i år döpta efter respektive väsentlig kategori i scope 3. Under kategori 13 har posten *boendes bilkörning* tagits bort då det inte bedöms som att bolaget har direkt inflytande enligt GHG-protokollets definition.

Beräkningsprinciper
KlaraBos klimatbokslut är upprättat enligt den internationella standarden GHG-protokollet av Greenhouse Gas Protocol Initiative. Växthusgaserna CO_2 (koldioxid), CH_4 (metan), N_2O (lustgas), SF_6 (svavelhexafluorid), HFC (fluorkolväten), PFC (perfluorkarboner) och NF_3 (kvävetrifluorid) omräknas till koldioxidekvivalenter (CO_2e). Biogena CO_2-utsläpp beräknas för egna värmepannor.

Metod
Klimatbokslutet upprättas i plattformen Stratsys, som innehåller emissionsfaktorer, men har kompletterats med ytterligare faktorer från etablerade och tillförlitliga källor som SMED, Naturvårdsverket och DEFRA. Datatäckningen är god i scope 1 och 2, medan rapporteringen av scope 3 har påbörjats men är ännu inte heltäckande. Datainsamlingen följer bolagets hierarki: bolagsövergripande, regioner och orter. KlaraBo har rapporterat växthusgasutsläpp sedan 2022.

Förklaring av utsläppsposterna
Scope 1
Posten *KlaraBos fordon* omfattar bolagets tjänste- och företagsbilar och *Övrigt drivmedel* omfattar bränsle från den egna drift och skötseln. *Egna värmepannor* inkluderar förbränning av pellets, eldningsolja och biogas för uppvärmning av fastigheter utan fjärrvärmeanslutning. *Läckage av köldmedium* avser den mängd som har läckt under året. Datatäckningen är god.

Scope 2
Marknadsbaserat och Platsbaserat
Posten omfattar el och fjärrvärme för elbilar, kontor och fastigheter. I den marknadsbaserade metoden används emissionsfaktorer från bolagets specifika el- och fjärrvärmeavtal, medan den platsbaserade metoden baseras på den nordiska elmixen och genomsnittliga värden för fjärrvärme i Sverige. För elbilar har emissionsfaktorn för den nordiska elmixen använts i båda metoderna. KlaraBo köper ursprungsmärkt fjärrvärme i Sundsvall och Bollnäs. Datatäckningen är god.

Scope 3
Kategori 1 – Inköpta varor och tjänster
Posten omfattar inköpt elektronik för anställda, med specifika emissionsfaktorer där tillgängliga, annars generella värden.

Kategori 2 - Kapitalvaror
Posten inkluderar byggmaterial till ROT-projekt, där Prodikt har använts för att beräkna klimatpåverkan för en genomsnittslägenhet som används som schablon. Byggmaterial för löpande underhåll och större projekt inkluderas ej på grund av bristande datatillgång.

Kategori 3 - Bränsle- och energirelaterade verksamheter
Posten omfattar uppströms utsläpp från bränsle- och energirelaterade utsläpp som inte ingår i scope 1 eller scope 2. Datatäckningen är god.

Kategori 5 – Avfall genererat i verksamheten
Posten inkluderar avfall från stora projekt, här används faktisk avfallsmängd, och för ROT-renoveringar används schabloner till största del. För material- och energiåtervinning redovisas enbart utsläpp från transport till avfallsanläggning, i enlighet med GHG-protokollet.

Kategori 6 - Affärsresor
Posten omfattar affärsresor med flyg och tåg. Datatäckningen är god.

Kategori 13 – Nedströms leasade tillgångar
Posten inkluderar boendes elförbrukning och hushållsavfall. Beräkningarna är baserade på schabloner.

Biogena CO_2-utsläpp
Posten inkluderar biogena utsläpp från egna värmepannor genom förbränning av pellets och biogas.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Väsentliga hållbarhetsfrågor
KlaraBos viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Resurseffektiva kvarter
Våra medarbetare
Trygga och trivsamma kvarter
Människor i vår värdekedja
Ansvarsfulla affärer
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Klimatrisker

	Antal fastigheter med riskfaktor 6	Andel fastigheter med riskfaktor 6 (%)	Antal fastigheter med riskfaktor 9	Andel fastigheter med riskfaktor 9 (%)
Risk för översvämning från hav, sjöar eller vattendrag	16	11	0	0
Risk för översvämning från skyfall	11	7	0	0
Risk för kraftiga snöfall	24	16	0	0
Risk för varmare och torrare klimat	39	26	0	0
Risk för brand	49	33	0	0
Risk för ras, skred och erosion	1	0,5	0	0

Klimatriskinventering av fastighetsbeståndet
Ett varmare klimat kan innebära ökade risker för våra fastigheter. Under 2023 inventerade vi vårt fastighetsbestånd med avseende på utsatthet för fysiska klimatrisker. 148 fastigheter bedömdes utifrån sex olika klimatrisker. Dessa var:

- Risk för översvämning från hav, sjöar eller vattendrag
- Risk för översvämning från skyfall
- Risk för kraftiga snöfall
- Risk för varmare och torrare klimat
- Risk för brand
- Risk för ras, skred och erosion

För varje risk bedömdes sannolikhet och skaderisk, vilka sammantaget genererade en riskfaktor mellan 1–9, där en riskfaktor mellan 1 och 3 innebär ingen risk, en riskfaktor mellan 4 och 6 innebär viss risk och en faktor över 6 innebär stor risk. Inventeringen visade att ingen av KlaraBos fastigheter bedöms hamna i den högsta kategorin. Flera fastigheter hamnar däremot i mellankategorin, som innebär viss risk för negativa effekter. De klimatrisker som främst hotar beståndet är risk för brand och risk för ett varmare och torrare klimat, då en stor del av fastigheterna ligger i södra Sverige och är byggda för mer än 50 år sedan. Under 2024 har vi fortsatt diskussionerna kring fastigheter med riskfaktor 6. Inga formella åtgärdsplaner har dock fastställts.

I samband med den dubbla väsentlighetsanalysen utvärderades ämnet klimatanpassningar, och bedömningen var att ämnet inte är väsentligt på grund av den relativt låga risken för fysiska klimatrisker i fastighetsbeståndet.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Väsentliga hållbarhetsfrågor
KlaraBos viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Resurseffektiva kvarter
Våra medarbetare
Trygga och trivsamma kvarter
Människor i vår värdekedja
Ansvarsfulla affärer
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Resurseffektiva kvarter

För att minska behovet av nya råmaterial arbetar vi för att öka andelen återbrukat och återvunnet material i våra fastigheter. Genom det här arbetet skapar vi tillsammans mer resurseffektiva kvarter.

Policys och riktlinjer kopplade till området:

- Hållbarhetspolicy
- Färdplan för ett klimatneutralt KlaraBo

Målsättningar kopplade till området:

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

Resurseffektiva kvarter

Påverkan, risker och möjligheter
Fastighetssektorn är en stor konsument av byggmaterial och står för omkring 40 procent av allt avfall i Sverige (Boverket, 2024). För att använda resurser mer effektivt och öka andelen återbrukade material kommer det krävas omställningar i inköpsrutiner, uppföljning och rapportering, vilket på kort sikt kan innebära kostnader för KlaraBo. Det öppnar samtidigt upp för möjligheter att på sikt minska såväl kostnader som klimatpåverkan. Genom att satsa på cirkulära lösningar kan vi minska resursförbrukning och avfall och samtidigt attrahera investerare, samarbetspartners och hyresgäster.

Material och återbruk
Vid renovering, ombyggnation och nyproduktion används stora mängder material, vilket gör materialval och återbruk till viktiga fokusområden för KlaraBo. Genom att vårda det befintliga fastighetsbeståndet och återbruka material kan vi minska resursuttaget och bidra till en mer cirkulär verksamhet.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Väsentliga hållbarhetsfrågor
KlaraBos viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Resurseffektiva kvarter
Våra medarbetare
Trygga och trivsamma kvarter
Människor i vår värdekedja
Ansvarsfulla affärer
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Återbruksinventering genomförs i samtliga ROT-renoveringar, där vi identifierar material i gott skick som kan återbrukas på plats, användas i andra fastigheter eller säljas vidare. För att stärka arbetet med återbruk planeras ett återbrukslager i Östersund under 2025. På vissa orter finns redan mindre återbrukslager på våra kontor, och i Visby ligger det största lagret. Vårt mål om att genomföra ett pilotprojekt för delning av prylar i fastigheterna har tyvärr inte blivit genomfört under året. Däremot arrangerades Miljöveckan på flera av våra orter, där vi tillsammans med hyresgäster rensade gemensamma ytor, samlade skräp och anordnade bytes- och återbruksbord. Dessa insatser främjar återbruk och bidrar samtidigt till renare och mer trivsamma områden.

Vatten

Vattenförbrukning är också en viktig aspekt när det kommer till att hantera resurser mer effektivt och ansvarsfullt. Trots god vattentillgång i många delar av Sverige är förbrukningen per person hög och lokala bevattningsförbud blir vanligare. I samband med våra ROT-renoveringar fortsätter vi att arbeta för att minska vattenförbrukningen genom snålspolande toaletter, duschmunstycken och blandare vid renoveringar. På Gotland samlar vi upp regnvatten för bevattning under den period då det är bevattningsförbud, april till september.

Avfall

I Sverige är byggbranschen den sektor som genererar störst mängd avfall. KlaraBo ställer krav på att minst 70 procent av byggavfallet vid nyproduktion och ROT ska sorteras för återvinning, där högst 30 procent får bestå av brännbart eller blandat avfall. I dagsläget har vi svårt att nå målet om sortering så väl som rapportering på grund av brister hos våra leverantörer. Vi redovisar för närvarande en schablon för byggavfall i samband med ROT-projekt men jobbar vidare med skärpt kravställning under 2025.

För närvarande redovisas ett genomsnitt baserat på medellägenheter och materialåtgång beroende på genomförda ROT-projekt. Detta mål kommer vi fortsätta arbeta mot under 2025 för att säkerställa att vi uppnår den önskade sorteringsgraden för byggavfall.

Förutom byggavfall genereras även stora mängder hushållsavfall från våra hyresgäster. Vi fokuserar därför på att skapa förutsättningar för källsortering i samtliga fastigheter. Goda sorteringsmöjligheter finns på de flesta av våra orter och under 2025 planerar vi att bygga miljöhus i Härsta och Sundsvall där det fortfarande saknas. Under Miljöveckan samarbetade vi med hyresgästerna för att samla skräp och satte ut containrar för att ge dem möjlighet att rensa ut och slänga eller skänka saker. Även i Region Mitt ställdes containrar ut för hyresgästerna.

Nyckeltal vatten

	2024	2023	2022	2021
Vattenförbrukning, m³	670 245	606 807	698 664	523 978
Vattenintensitet, m³/kvm	1,34	1,2	1,4	1,26

Vattenförbrukningen varierar något över tid, vi bedömer att det beror på att vi gör avläsningarna manuellt och att det varierar på vilken sida av året avläsningen sker, vi ser över mätmetod framåt.

Material till återbruk

	2024	2023
Innerdörrar och garderobsdörrar, st	61	96
WC-inredning, st	125	192
Vitvaror, st	231	202
Övrigt, st	54	17

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Väsentliga hållbarhetsfrågor
KlaraBos viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Resurseffektiva kvarter
Våra medarbetare
Trygga och trivsamma kvarter
Människor i vår värdekedja
Ansvarsfulla affärer
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Våra medarbetare

Våra medarbetare

Policys och riktlinjer kopplade till området:

- Uppförandekod för medarbetare
- HR-policy
- Personalhandbok

Målsättningar kopplade till området:

- Vi ska möjliggöra intern karriärutveckling eller karriärsteg för minst fem medarbetare per år, till exempel ta sig an en ny roll eller ett större eller nytt ansvar inom sin nuvarande funktion.
- Senast år 2025 ska vi ha uppnått en långsiktig jämn könsfördelning (40/60) och spegla samhället med avseende på internationell bakgrund.
- Minst 70 procent av medarbetarna ska ha nyttjat sitt friskvårdsbidrag.
- Alla medarbetare ska genomgå en introduktion i KlaraBos hållbarhetsarbete och uppförandekod.

På KlaraBo är våra medarbetare vår viktigaste resurs och nyckeln till att skapa långsiktigt hållbara bostäder och kvarter.

Påverkan, risker och möjligheter
Det finns flera viktiga aspekter kopplade till medarbetarfrågor och arbetsmiljö vad gäller påverkan, risker och möjligheter. Vi möter utmaningar i att minska stress, stärka medarbetares trygghet och säkerställa integritet. Det kan också finnas arbetsmiljörisker för medarbetare i samband med fastighetsförvaltning. Om vi inte uppfyller arbetslagstiftningen eller misslyckas med att säkerställa medarbetares trygghet och säkerhet kan det leda till att medarbetarnas välbefinnande minskar, ökade kostnader, samt förlorat förtroende och skadade relationer med samarbetspartners. Genom förebyggande åtgärder, effektiva rutiner för likabehandling och att stärka medarbetares välmående kan vi minska risker, öka trivseln och stärka våra relationer.

Strategi
För KlaraBo är medarbetarnas intressen, åsikter och rättigheter av stor vikt för vår strategi och affärsmodell. Vi säkerställer respekt för deras mänskliga rättigheter genom ett närvarande och lyhört ledarskap samt genom att kontinuerligt utveckla våra arbetsmiljörutiner och utbildningsinitiativ. Detta bidrar både till medarbetarnas välmående och vårt företags långsiktiga hållbarhet.

Vägar för dialog
Under 2024 har vi intensifierat arbetet med att stärka den interna kommunikationen och informationsutbytet. Vi har fortsatt med våra månatliga nyhetsbrev till våra medarbetare och månatliga digitala informationsträffar med syftet att informera om pågående aktiviteter i bolaget. I maj samlades hela KlaraBo för en konferens under två dagar, där vi hade möjlighet att utbyta erfarenheter och kunskap, lära känna varandra bättre och tillsammans bygga vår kultur.

Vi har även vidtagit flera åtgärder för att öka säkerheten och skydda medarbetarnas integritet. Bland annat har vi avpersonifierat e-postadresser på till exempel webbplats och infört insynsskydd på vissa platser. I områden med högre risk har vi implementerat slussar i entréer och krav på bokade tider för besök. Det finns även möjlighet till personlarm. Åtgärderna anpassas efter

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Väsentliga hållbarhetsfrågor
KlaraBos viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Resurseffektiva kvarter
Våra medarbetare
Trygga och trivsamma kvarter
Människor i vår värdekedja
Ansvarsfulla affärer
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

behov och beslutas av områdescheferna. Vi fortsätter att arbeta aktivt för att våra medarbetare ska känna sig trygga i att använda vår visselblåsartjänst samt att rutinerna för att hantera inkomna ärenden är effektiva och hanteras med omsorg och respekt.

Arbetsvillkor

Inom förvaltningen tillämpar KlaraBo kollektivavtal för både tjänstemän och kollektivanställda. För de centrala funktionerna på huvudkontoret erbjuder vi trygga anställningar med motsvarande villkor via tecknade försäkringar. För att säkerställa ett statistiskt korrekt lönespann har vi under 2024 tillämpat Fastigos löneklassificeringssystem. Vid större livshändelser erbjuds skydd mot inkomstbortfall i enlighet med gällande lagstiftning och kollektivavtal. Detta inkluderar exempelvis sjukpenning, föräldrapenning och ersättning vid arbetsskada.

Personalomsättningen under 2024 var 20 procent, en knapp förbättring från 21 procent 2023. Alla våra medarbetare har under året deltagit i utvecklingssamtal. Vid anställningsavslut genomför vi avskedsintervjuer för att få djupare insikter och fortsätta förbättra oss som arbetsgivare.

Jämställdhet och mångfald

Jämställdhet, mångfald och lika möjligheter är centrala för KlaraBos verksamhet. Målet är att senast 2025 uppnå en jämn könsfördelning och spegla samhällets mångfald avseende internationell bakgrund. Män är fortfarande överrepresenterade men andelen kvinnor har ökat något, från 33 till 35 procent, under 2024. Vid nyrekrytering säkerställer vi att båda könen är representerade och vi genomför årligen en lönekartläggning. Inga oskäliga löneskillnader har identifierats under 2024, och mindre avvikelser från 2023 har åtgärdats. Inga diskrimineringsincidenter har rapporterats, och medarbetarundersökningen visar att KlaraBo fortsatt uppfattas som en arbetsplats fri från diskriminering.

Utbildning

Utbildning är en central del av vår strategi för att främja medarbetares utveckling och stötta karriärsteg. Vårt mål är att minst fem medarbetare per år ska ges möjlighet att utvecklas i sin karriär. Under 2024 tog en medarbetare sig an en ny roll, och vi har genom utbildningsinsatser förberett för ytterligare en medarbetare att ta nästa kliv i sin karriär, så snart tillfälle ges.

Under året har vi tagit fram en utbildningsmatris som tydliggör rekommenderade utbildningar för alla roller inom företaget. Vi har även infört digital onboarding där nyanställda får viktig information om företaget och får lära känna ledningsgruppen. Som en del av introduktionen undertecknar alla nyanställda vår uppförandekod som är en del av anställningsavtalet. Från 2025 kommer hållbarhetsperspektivet att integreras i onboardingprogrammet. Vi planerar dessutom en uppsamlingsutbildning i hot och våld för medarbetare som ännu inte genomgått den. KlaraBos HR-chef håller regelbundet ledarforum för att utveckla och stötta cheferna i företagets HR-processer, samt utveckla kompetensen inom personalrelaterade områden.

Hälsa och säkerhet

På KlaraBo arbetar vi systematiskt med att säkerställa en god arbetsmiljö, även om våra rutiner inte är certifierade enligt något ledningssystem. Rutinerna gäller samtliga våra anställda. KlaraBo har även ett arbetsmiljöansvar (BAS-U) för entreprenörer som arbetar i våra fastigheter för att säkerställa att de följer gällande arbetsmiljökrav.

Under 2024 har vi implementerat ett nytt incidentrapporteringssystem, IA-systemet, för att strukturerat hantera arbetsmiljörelaterade händelser som tillbud och olyckor. Systemet, som är app-baserat, gör det enkelt för alla medarbetare att rapportera incidenter. Vi har sett en ökning av rapporterade tillbud, vilket vi ser som positivt då det tyder på ökad medvetenhet och vilja att rapportera. Skyddsombuden spelar en central roll och är aktiva i arbetsmiljöarbetet.

KlaraBo har ett samarbete med Avonova för företagshälsovård och för att förebygga arbetsrelaterade hälsoproblem har alla medarbetare över 50 år genomgått hälsokontroller. KlaraBo erbjuder ett friskvårdsbidrag på 3 000 kronor och under 2024 har 56 procent av medarbetarna nyttjat detta. Sjukfrånvaron har varit låg under året.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Väsentliga hållbarhetsfrågor
KlaraBos viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Resurseffektiva kvarter
Våra medarbetare
Trygga och trivsamma kvarter
Människor i vår värdekedja
Ansvarsfulla affärer
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

På KlaraBo är våra medarbetare vår viktigaste resurs och nyckeln till att skapa långsiktigt hållbara bostäder och kvarter.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Väsentliga hållbarhetsfrågor
KlaraBos viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Resurseffektiva kvarter
Våra medarbetare
Trygga och trivsamma kvarter
Människor i vår värdekedja
Ansvarsfulla affärer
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Anställningsformer

	Kvinnor	Män	Totalt
Antal tillsvidare-anställda heltid	24	44	68
Antal tillsvidare-anställda deltid	1	0	1
Antal med annan anställningsform (provanställning)	4	5	9
Antal med timanställning (sommarjobb)	2	4	6
Antal icke-anställda (konsult)	1		
Antal nyanställda	6	11	17
Antal föräldra-lediga	3	2	5
Personal-omsättning	43% av totalen	57% av totalen	20%

Andel kvinnor (%)

	2024	2023	2022
Styrelsen	29	25	25
Ledande befattning	25	25	33
Totalt inom KlaraBo	35	33	31

Åldersfördelning (%)

	2024	2023
Under 30 år	6	6
30–50 år	56	61
Över 50 år	38	33

Sjukfrånvaro (%)

	2024	2023
Korttidssjukfrånvaro	2,6	1,67
Långtidssjukfrånvaro	0,5	0,77
Total sjukfrånvaro	3,1	2,44

Arbetsrelaterade skador (antal och frekvens)

	2024		2023	
	Anställda	Partner	Anställda	Partner
Antal allvarliga arbetsrelaterade skador*	0	0	2	1
Typ av skada			Klämskada finger, cykelolycka, lindrig huvudskada	
Antal arbetsrelaterade skador med en dags sjukfrånvaro eller mer	0	0	0	–
Antal arbetsrelaterade skador med en dags sjukfrånvaro eller mer	0	0	0	–
Övriga incidenter	7		0	–
Antal tillbud	9	0	5	–
Antal fall av dokumenterad arbetsrelaterad ohälsa	1	–	–	–
Antal förlorade arbetsdagar till följd av dokumenterad arbetsrela-terad ohälsa	51,5 dagar			

Förhållandet mellan kvinnors och mäns grundlön och ersättning (%)

	2024		2023	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Ledning	*	*	*	*
Övriga medarbetare	112	90	114	88

*Då det statistiska underlaget är för litet har vi valt att inte publicera några uppgifter.

Diskriminering, trakasserier och människorättskränkningar (antal och SEK)

	2024
Antal fall av diskriminering, trakasserier och övriga inkomna klagomål	0
Böter, viten och ersättningar för ovan incidenter (SEK)	0

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Väsentliga hållbarhetsfrågor
KlaraBos viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Resurseffektiva kvarter
Våra medarbetare
Trygga och trivsamma kvarter
Människor i vår värdekedja
Ansvarsfulla affärer
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Trygga och trivsamma kvarter

Trygga och trivsamma bostadskvarter är avgörande för lokalsamhällets sociala hållbarhet. Genom lokala insatser och nära samarbeten bidrar KlaraBo till att skapa inkluderande samhällen där människor kan trivas och utvecklas.

Policys och riktlinjer kopplade till området:

- Hållbarhetspolicy

Målsättningar kopplade till området:

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

Trygga och trivsamma kvarter

Påverkan, risker och möjligheter

Många bostadsområden i Sverige präglas av socioekonomisk utsatthet och ett stort behov av trygghetsskapande insatser. Dessa utmaningar kan påverka både lokalsamhällen och fastighetsägare och innebär att vi som bransch har en unik möjlighet att bidra till lösningar på sociala utmaningar. KlaraBo arbetar aktivt för att öka tryggheten i våra områden genom åtgärder som trygghetsronder, där vi identifierar platser som upplevs otrygga på grund av exempelvis höga buskage, plank eller bristande belysning. Vi kompletterar detta med fritidsprogram och praktikplatser, med målet att skapa trygga och trivsamma kvarter.

Även om dessa insatser innebär kortsiktiga kostnader, stärker de både lokalsamhället och KlaraBos varumärke, samtidigt som de bidrar till stärkt engagemang hos hyresgästerna samt vår långsiktiga intjäning. Genom samarbeten med samhällsaktörer och lokala organisationer stärker vi förtroendet för KlaraBo som en ansvarstagande privat aktör.

Vägar för dialog

KlaraBo strävar efter att skapa en nära dialog med lokalsamhället. Vi erbjuder hyresgäster flera kontaktvägar, inklusive lokala kontor, kundtjänst för felanmälningar och ”Mina sidor” för smidig informationsåtkomst. Genom att arrangera aktiviteter, träffar och arbetsmöjligheter i våra kvarter stärker vi relationerna mellan hyresgästerna och vår verksamhet. På de orter där vi är verksamma stödjer vi dessutom lokala initiativ, såsom kulturevenemang och idrottsföreningar, för att bidra till en meningsfull fritid för ungdomar i våra bostadsområden.

Trygghetsskapande åtgärder

Under året har vi fortsatt stärka tryggheten i våra kvarter, bland annat genom Huskurage – ett initiativ i Smedjebackens kommun som uppmanar grannar att agera vid misstanke om våld i nära relationer. I Smedjebacken och under ”En vecka fri från våld” i Östersund har vi samarbetat med kommunen, polisen och Hyresgästföreningen för att informera hyresgäster om var de

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Väsentliga hållbarhetsfrågor
KlaraBos viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Resurseffektiva kvarter
Våra medarbetare
Trygga och trivsamma kvarter
Människor i vår värdekedja
Ansvarsfulla affärer
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

kan vända sig för stöd. Våra trygghetsronder, som inleddes 2023, gör den fysiska miljön tryggare genom exempelvis beskärning av buskar som skymmer sikt och komplettering av belysning. I Borlänge sker trygghetsvandringar i samarbete med kommunen och polisen och i Region nord engageras hyresgäster direkt i ronderna. I Trelleborg görs trygghetsvandringar tillsammans med polis och Trygghetsvärdarna i kommunen. Under året har vi genomfört nio trygghetsronder i de kvarter där vi har flest lägenheter. Vi har som mål att genomföra årliga trygghetsronder i alla våra bostadskvarter.

Arbetstillfällen i våra kvarter
KlaraBo främjar social hållbarhet genom att erbjuda arbetstillfällen i våra kvarter. Målet är att till 2025 tillhandahålla 50 sommarjobb eller arbetstillfällen. Under 2024 tillsattes endast fyra sommarjobb i våra kvarter. Vi hade få sökanden, och många uppfyllde inte kriterier, exempelvis vilken period på sommaren man kunde arbeta. Däremot i Grängesberg utförde två hyresgäster skötsel- och målningsarbeten, i Västervik ansvarade en hyresgäst för grönytor och i Trelleborg gav vi en ungdom ett sommarjobb, vilket gav både arbetslivserfarenhet och ett positivt utfall.

KlaraBo-dagarna
KlaraBo-dagarna är ett årligt evenemang där vi bjuder in hyresgästerna på våra större orter för att skapa gemenskap och ge dem möjlighet att träffa sina grannar och våra medarbetare. Under 2024 arrangerades KlaraBo-dagen i Visby, medan Östersund i stället genomförde den mycket uppskattade KlaraBo-brasan som lockade drygt 2 000 besökare. I Trelleborg har KlaraBo-dagen blivit en uppskattad tradition, medan vi i mindre orter har utmaningar med att genomföra större evenemang. För 2025 planeras ett mer anpassat och genomförbart koncept för de mindre orterna, där målet är att skapa en engagerande och välkomnande dag för alla våra hyresgäster.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Väsentliga hållbarhetsfrågor
KlaraBos viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Resurseffektiva kvarter
Våra medarbetare
Trygga och trivsamma kvarter
Människor i vår värdekedja
Ansvarsfulla affärer
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Människor i vår värdekedja

Genom att öka spårbarheten i våra leverantörsled och utveckla våra inköpsrutiner, strävar vi efter att säkerställa att våra affärsbeslut har positiva effekter för människor och samhällen i vår värdekedja.

Policys och riktlinjer kopplade till området:

- Hållbarhetspolicy
- Uppförandekod för leverantörer

Målsättningar kopplade till området:

- 100 procent signering av uppförandekod för leverantörer

Människor i vår värdekedja

Påverkan, risker och möjligheter
Inom bygg- och tjänstesektorn finns en betydande risk för såväl bristande arbetsmiljö och säkerhetsrisker, som dåliga arbetsvillkor och i värsta fall även exploatering. I och med den bristande transparensen uppströms i värdekedjan är det en särskilt stor utmaning att säkerställa att de produkter och material vi använder är tillverkade under etiska förhållanden, fritt från barn- och tvångsarbete. Eftersom bristande hantering av dessa frågor kan skada både vårt och andra företags rykte, är det avgörande att vi som bransch börjar se på detta område med ett ökat fokus på ansvarstagande och rättvisa villkor.

Vägar för dialog
Vår hållbarhetspolicy och uppförandekod styr vårt arbete och definierar de värderingar och förväntningar vi har gentemot både medarbetare och leverantörer. Uppförandekoden för leverantörer, som togs fram 2022, är baserad på FN:s Global Compacts principer för mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption. Den är en obligatorisk bilaga till alla leverantörsavtal, och vi kräver att alla våra leverantörer undertecknar den. Under 2024 fördjupade vi våra intressentdialoger (se sida 13) genom djupintervjuer med leverantörer av fastighetsskötsel och vitvaror för att få en bättre förståelse för vår värdekedja och identifiera ytterligare behov. Bortom första ledet i värdekedjan är det en utmaning att föra dialog och där är där riskerna relaterade till exempelvis mänskliga rättigheter och arbetsförhållanden ofta som störst.

Arbetsmiljö i våra projekt
Bygg- och fastighetsbranschen är en av de mest riskfyllda när det gäller arbetsmiljö och säkerhet. För att säkerställa en trygg arbetsplats ställer KlaraBo krav på att entreprenören tillhandahåller godkänd skyddsutrustning, arbetsmiljöplan samt ansvarar för Bas-P och Bas-U. Entreprenören ska omedelbart rapportera olycksfall eller allvarliga tillbud och informera om sjukfrånvaro vid olyckor. Dessa åtgärder är en del av vårt långsiktiga arbete för att skapa en säker och hållbar arbetsmiljö i våra projekt.

Tillbörlig aktsamhet
Tillbörlig aktsamhet innebär att systematiskt identifiera, förebygga, begränsa och upphöra med negativ påverkan på människor, miljö och samhälle – både i den egna verksamheten och genom hela värdekedjan. Under arbetet med vår dubbla väsentlighetsanalys har KlaraBo genomfört en första kartläggning av vår värdekedja och påbörjat identifieringen av risker. Vi har också tagit konkreta steg för att göra mer ansvarsfulla val vid inköp. Ett exempel på detta är när vi valde solpaneler, en produkt som är kopplad till risker för tvångsarbete. Vi beaktade noggrant dessa risker och valde en leverantör som erbjuder hög transparens och tydlig spårbarhet för sina delkomponenter, för att minimera risken att vårt inköp bidrar till kränkningar av mänskliga rättigheter.

Detta är en betydande början för oss och under 2025 planerar vi att vidareutveckla vår process för tillbörlig aktsamhet i linje med FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter samt Organisationen för ekonomiskt samarbete och utveckling (OECD):s riktlinjer för multinationella företag. Ett första steg i detta arbete blir att fortsätta kartlägga vår värdekedja och undersöka risker bortom de första leverantörsleden. Vi kommer också att se över våra rutiner och säkerställa att våra policyer är anpassade för att möta våra åtaganden och internationella riktlinjer.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Väsentliga hållbarhetsfrågor
KlaraBos viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Resurseffektiva kvarter
Våra medarbetare
Trygga och trivsamma kvarter
Människor i vår värdekedja
Ansvarsfulla affärer
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Ansvarsfulla affärer

Ett ansvarsfullt företagande handlar om att göra rätt val varje dag. Genom ärlighet, transparens och tydliga riktlinjer skapar vi trygghet, minskar risker och lägger grunden för starka relationer med hyresgäster, investerare och samarbetspartners.

Policys och riktlinjer kopplade till området:

- Uppförandekod för leverantörer
- Uppförandekod för medarbetare
- Finanspolicy
- Bolagsstyrningspolicy
- Visselblåsarpolicy

Målsättningar kopplade till området:

- Inga rapporterade fall i visselblåsaren.
- 100 procent signering av uppförandekod för leverantörer och medarbetare.

Ansvarsfulla affärer

Påverkan, risker och möjligheter
Ett affärsmässigt ansvarstagande och en god företagskultur bygger på tydliga värderingar och väl fungerande rutiner – något som skapar trygghet både internt och i våra samarbeten. Som fastighetsbolag är det viktigt för oss att bygga starka och långsiktiga relationer med hyresgäster, investerare och andra intressenter. Med en stabil och sund kultur i grunden minskar vi risken för oklara beslut och blir samtidigt ett starkare och mer attraktivt företag.

Företagskultur
Under året har KlaraBo lagt stort fokus på att stärka företagskulturen genom att utveckla internkommunikationen och skapa fler tillfällen för dialog och erfarenhetsutbyte. Under avsnittet Våra medarbetare på sida 23-26 kan du läsa mer om hur vi har arbetat.

Ett ansvarsfullt företagande
Genom att jobba med medvetenheten kring affärsetik och sund konkurrens skapas förutsättningar för en schysst bygg- och fastighetsbransch. I KlaraBos uppförandekod för medarbetare beskrivs de etiska riktlinjer som alla våra medarbetare förväntas följa. KlaraBos uppförandekod för medarbetare har undertecknats av samtliga medarbetare och nya medarbetare får en genomgång av koden i samband med sin anställning. I KlaraBos uppförandekod för leverantörer, som bygger på UN Global Compacts principer för arbetsvillkor, mänskliga rättigheter, miljö och antikorruption, beskriver vi de krav som vi har på våra leverantörer och underentreprenörer. Koden är obligatorisk bilaga till alla avtal som ingås med leverantörer och är undertecknad av samtliga leverantörer. Vid upphandling av entreprenader ställs också krav på att byggentreprenören ska ha ID06, ett system för att identifiera vilka som rör sig på arbetsplatsen med syfte att främja sund konkurrens och säkra arbetsplatser i branschen. Vi ställer även krav på UE2021, för kontroll av underentreprenörer.

Genom KlaraBos visselblåsarfunktion finns det möjlighet att anonymt anmäla misstankar om avvikelser från lagar och regler som gäller affärsetik, arbetsvillkor eller mänskliga rättigheter. Under 2024 har ärenden kommit in genom visselblåsaren men inga av dessa har klassificerats som visselblåsarärenden utan klagomål på grannar och liknande ärenden har kunnat hanterats enligt gängse process. KlaraBo har heller inte varit inblandad i några rättsliga processer kopplat till korruption, misstroende eller brott mot monopollagstiftning.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Väsentliga hållbarhetsfrågor
KlaraBos viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Resurseffektiva kvarter
Våra medarbetare
Trygga och trivsamma kvarter
Människor i vår värdekedja
Ansvarsfulla affärer
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i KlaraBo Sverige AB (publ), org.nr 559029-2727

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 på sidorna 10-30 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Malmö den 3 april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för KlaraBo Sverige AB, organisationsnummer 559029-2727, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

VERKSAMHETEN

Bolagets affärsidé är att erbjuda attraktiva bostäder till rimliga hyror. Strategin är att i tillväxtregioner förvärva befintliga bostadsfastigheter med renoverings- och utvecklingspotential. Koncernen är en långsiktig fastighetsinvesterare i bostadssegmentet.

Per 31 december uppgick uthyrningsbar yta för fastighetsbeståndet till cirka 499 500 kvm, fördelat på 6 694 lägenheter samt kommersiella lokaler, med totala kontrakterade hyror om ca 656 mkr på årsbasis. 88% av kontrakterade hyror avsåg bostäder. Portföljen omfattade även 974 lägenheter under projektutveckling.

VÅR MARKNAD

KlaraBo bedömer att efterfrågan på bostäder är god i de orter där koncernen är etablerad. Bolaget har en stabil och hög uthyrningsgrad, även om den svagare konjunkturen de senaste åren har inneburit en något svagare hyresmarknad. Boverkets prognos från januari 2025 visar att bostadsbehovet per region under de kommande åren stämmer väl överens med KlaraBos geografiska etablering.

Den höga efterfrågan på KlaraBos bostäder bekräftar att bolagets erbjudande möter marknadens efterfrågan på bra boenden till rimliga hyror.

Affärsmodellen innebär en successiv renovering av lägenheter som skapar värde för både kunder och bolagets aktieägare. Renovering sker primärt efter att en hyresgäst flyttat ut, men befintliga hyresgäster kan även själv efterfråga en standardhöjning. Kundnöjdheten hos både befintliga och nya hyresgäster ökar genom att bolaget kan erbjuda attraktiva boenden till rimliga hyror.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

	Koncernen				
Mkr	2024	2023	2022	2021	2020
Hyresintäkter	619,0	577,2	491,4	337,6	176,7
Driftnetto	362,2	337,2	278,9	189,9	96,8
Resultat före skatt	273,1	-455,5	183,6	824,6	441,3
Balansomslutning	9 799,9	9 249,9	9 692,0	8 527,7	3 666,2
Soliditet (%)	43,6	42,6	44,6	49,3	39,9
Medelantal anställda	67,0	66,0	59,2	54,9	24,0

	Moderbolaget				
Mkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	25,5	25,0	13,5	10,0	7,4
Resultat efter finansiella poster	635,3	-93,4	-143,9	18,4	-16,0
Balansomslutning	6 683,6	5 613,2	6 078,5	4 183,5	843,0
Soliditet (%)	61,6	55,5	52,3	78,5	86,8
Medelantal anställda	13,0	12,0	8,8	4,6	8,0

FINANSIELL STÄLLNING OCH FINANSIERING

För räkenskapsåret 2024 ökade koncernens förvaltningsresultat med 9 procent till 135,9 mkr (124,2). Det förbättrade förvaltningsresultatet berodde framförallt på högre intäkter till följd av årliga hyreshöjningar och investeringar i renovering.

Nettovärdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter uppgick till 111,0 mkr (-439,9). Värdeförändringarna förklarades framförallt av högre hyresjusteringar jämfört med vad som antagits i fastighetsvärderingarna. Det genomsnittliga avkastningskravet i fastighetsportföljen var 4,9 procent på balansdagen.

Eget kapital uppgick per den 31 december 2024 till 4 484,2 mkr (3 936,3). Förändringen förklaras av pågående nyemission, periodens resultat samt att bolaget under 2024 gjort återköp av aktier om 16,2 mkr.

Räntebärande skulder avser primärt finansiering av koncernens förvaltningsfastigheter. Finansieringen avseende förvaltningsfastigheter uppgick på balansdagen till 4 890,2 mkr (4 878,8). Leasingskulden enligt IFRS16 uppgick till 13,0 mkr (14,4) och avser tomträtt och kontorslokaler. Amorteringar för de kommande tolv månaderna uppgick vid periodens utgång till 50,1 mkr (47,8). Koncernens kassa uppgick till 143,0 mkr (168,5) och därutöver hade KlaraBo tillgängliga kreditfaciliteter uppgående till 200 mkr på balansdagen.

Koncernens låneportfölj består till övervägande del av krediter med rörlig räntebas, men även av krediter med fast ränta. I syfte att säkra mot fluktuationer på räntemarknaden och minska räntenisken nyttjas räntederivat för att påverka räntebindningstiden. Totalt uppgick derivatportföljen till 2 750 mkr (2 750) vid periodens utgång. Inkluderat fastränteкrediter var koncernens räntesäkringsnivå, det vill säga andelen skulder som löpte med fast ränta, 80,2 (79,9) procent. Låneportföljens räntebindningstid uppgick till 3,3 år (3,7).

KlaraBo erhöll fortsatt positiva kassaflöden från koncernens räntesswappar och swaption, vilket dämpade bolagets räntekostnader. Den genomsnittliga räntan, inklusive derivat, uppgick till 3,3 procent (3,5) på balansdagen. Förändringen jämfört med föregående år berodde på lägre marknadsräntor samt lägre marginaler för de krediter som omförhandlades under det fjärde kvartalet 2024. De förlängda krediterna omfattade totalt cirka 1 800 mkr. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,1 år (2,1).

Belåningsgraden för koncernen uppgick per 31 december 2024 till 51,4 procent (52,2).

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändringar av rörelsekapital, ökade med 16,7 procent till 118,2 mkr (101,3). Kassaflödet från investeringsverksamheten innebar ett nettoutflöde på 103,1 mkr (279,1) som primärt förklarades av investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter.

RESULTAT

Årets resultat uppgick till 187,9 mkr (-381,5). Det positiva resultatet förklarades framförallt av förvaltningsresultatet samt den positiva värdeutvecklingen i koncernens fastioghetsbestånd.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):	
Överkursfond	3 604 435 074
Balanserat resultat	-134 987 763
Årets resultat	638 952 089
Summa	**4 108 399 400**

Styrelsen föreslår att ovanstående vinstmedel disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	4 108 399 400
Summa	**4 108 399 400**

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Risker och riskhantering

STRATEGISKA RISKER

Strategiska risker innefattar risker som kan hindra KlaraBo från att uppnå koncernens vision och mål.

Miljörisker

Beskrivning av risk

Såväl uppförandet av byggnader som den verksamhet som därefter bedrivs på fastigheter påverkar miljön. Företag som bedriver fastighetsförvaltning är därför föremål för miljö-, hälso- och säkerhetslagar och andra regelverk som relaterar till förvärv, ägande och förvaltning av fastigheter. Det finns risk att bolaget kan bli ansvarigt för sanering av föroreningar på befintliga eller i framtiden förvärvade fastigheter, oavsett om bolaget självt orsakat föroreningen eller ej. Risk finns även för att olika typer av extremväder som till exempel översvämningar kan drabba fastigheterna.

Exponering

Miljöriskerna i KlaraBos verksamhet består främst i risken att föroreningar och giftiga ämnen påträffas i fastighetsportföljen. I den del av fastighetsportföljen som härrör sig från 1960- till 1970-talet finns risk för att miljögifter kan påträffas och komma att ställa krav på olika typer av utredningar och avhjälpande.

Entreprenadverksamhet medför vidare en risk för att kända eller okända markföroreningar sprids vid exempelvis utförandet av olika markarbeten, t.ex. schaktning. KlaraBos förvärv och utveckling av fastigheter medför att en eventuell påverkan på en redan befintlig markförorening skulle kunna innebära att KlaraBo kan komma att få ett verksamhetsutövaransvar och därmed kan KlaraBo behöva ombesörja och stå nödvändiga avhjälpandeåtgärder, oavsett om KlaraBo orsakat föroreningen eller inte.

Ett eventuellt verksamhetsutövaransvar kan medföra oförutsedda kostnader och tidstillägg för ett aktuellt projekt som även kan komma att belasta KlaraBos resultat. Om ovanstående risker materialiseras skulle detta kunna medföra ökade kostnader till följd av t.ex. saneringsåtgärder eller minskade intäkter till följd av förseningar i bolagets projekt. Detta kan i sin tur medföra en negativ effekt på koncernens rörelseresultat och vinstmarginal. I dagsläget finns ingen kännedom om några väsentliga miljökrav som skulle kunna ställas mot KlaraBo.

Hantering

Inför förvärv gör KlaraBo tekniska besiktningar av fastigheterna i samarbete med externa tekniska konsulter, för att minimera riskerna för miljöpåverkan. Ett fullgott försäkringsskydd för fastighetsportföljen syftar till att minimera riskerna för att behöva täcka eventuella skador vid till exempel extremväder. Vidare genomför förvaltningen fortlöpande brandsyn, ronderingar och genomför besiktningar för att uppfylla obligatoriska myndighetskrav enligt förutbestämda och reglerade tidsintervall.

Politiska beslut och risker kopplade till lagar och tillstånd

Beskrivning av risk

Att bedriva fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar och andra förordningar samt myndighetsbeslut avseende exempelvis plan- och byggåtgärder, miljö, subventioner, säkerhet och byggnormer. Lagar och regelverk som omfattar fastighetsmarknaden styrs ofta av politiska åsikter och kan därför komma att ändras med kort varsel, vilket kan påverka koncernens dagliga verksamhet i olika avseenden. Förändringar i subventioner såsom investeringsstöd, skattelagstiftning och förordningar kan i betydande utsträckning påverka förutsättningarna för KlaraBos verksamhet.

Synen på storleken och förekomsten av bolags-, mervärdes- och fastighetsskatt, liksom övriga pålagor och bidrag skiljer sig väsentligt mellan politiska partier och företagsskattelagstiftningen är ofta föremål för översyn.

Vidare består en del av KlaraBos verksamhet av nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter. För att KlaraBos förvaltningsfastigheter och projekt ska kunna användas och utvecklas som avsetts kan det krävas olika tillstånd och beslut, t.ex. bygglov, detaljplaner och fastighetsbildningar.

Exponering

Framtida eventuella förändringar i lagar såsom skattelagstiftningen, regleringar och myndighetsföreskrifter ställer krav på KlaraBo och dess förmåga att anpassa sig till sådana förändringar och kan komma att få en negativ effekt på koncernens resultat.

Vidare, även om KlaraBo beviljas tillstånd eller erhåller beslut som är nödvändiga för KlaraBos verksamhet finns det en risk att dessa överklagas eller på annat sätt fördröjs vilket innebär en risk att entreprenaderna inte kan genomföras enligt bestämd tidplan, vilket kan medföra att pågående eller planerade projekt blir väsentligt fördröjda.

Hantering

Det politiska landskapet behöver löpande monitoreras och utvärderas för att proaktivt förstå hur verksamheten behöver anpassas. Specialister och rådgivare, såsom extern skatteexpertis, anlitas för att hantera effekten av förändrade lagar och regleringar och KlaraBo följer noggrant och agerar öppet och transparent gentemot myndigheter. Transaktioner som innebär aggressiv skatteplanering ska inte genomföras. Vidare, som medlem i Fastighetsägarna har koncernen möjlighet att ständigt vara informerade och uppdaterade om frågor som påverkar dess vardag. Genom att på olika sätt vara aktiva i branschorganisationen kan koncernen också påverka frågor som rör fastighetsmarknaden i form av bostadspolitik, stadsutveckling, digitalisering och hållbarhet.

OPERATIONELLA RISKER

Operationella risker är sådana som är relaterade till effektivitet och hantering av resurser i koncernen.

Förändrade hyresintäkter, hyresutveckling och hyressättning

Beskrivning av risk

KlaraBos intäkter består till största del av hyresintäkter, som påverkas av fastigheternas och lokalernas uthyrningsgrad, hyresnivå samt att hyresgästerna klarar av att uppfylla sina betalningsförpliktelser.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Skillnaden mellan hyressättningen för lokaler och bostäder är stor. Hyresutvecklingen för kommersiella lokaler är konjunkturberoende och påverkas främst av faktorer som efterfrågan, typ av lokal, utformning, standard och läge. Hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet kan vara föremål för politiska beslut eller kostnadsbesparingar. Detta kan i sin tur påverka KlaraBos möjligheter att förlänga befintliga avtal i takt med att de löper ut med dessa hyresgäster på för KlaraBo förmånliga villkor. Hyressättningen för bostäder förhandlas fram inom det kollektiva förhandlingssystemet, där även presumtionshyror ingår, med de olika orternas lokala hyresgästföreningar.

Exponering
En minskad uthyrningsrad, lägre hyresnivå, sämre betalningsförmåga samt felaktiga antaganden om marknad, konkurrens och kunder kan påverka koncernens resultat, kassaflöden samt fastighetsvärden. Den reglerade hyressättningen avseende privata hyresbostäder medför vidare en risk för att generella kostnadsökningar inte får genomslag i hyresutvecklingen, eller att sådant genomslag sker med fördröjning, samt att hyresnivåerna utvecklas på ett för fastighetsägaren oförmånligt sätt. Om KlaraBo inte lyckas kompensera ökade kostnader för bostäder med ökade hyresnivåer skulle det få en negativ effekt på koncernens rörelseresultat och vinstmarginal.

KlaraBo bedömer att risken för lägre hyresintäkter hänförligt till bostäder är låg, eftersom det råder bostadsbrist i Sverige. Risken för lägre hyresintäkter i lokalbeståndet är högre än i bostadsbeståndet. Under 2024 kom cirka 88 procent av KlaraBos intäkter från bostäder och cirka12 procent från kommersiella lokaler/samhällsfastigheter samt förråd och parkeringsplatser.

Hantering
Bostadsbristen i Sverige är fortsatt hög och det finns en stor efterfrågan på bostäder. KlaraBo arbetar aktivt med sina bostadsområden, bland annat genom lokalkontor och jobbskapande för att öka trivseln och stabiliteten i områdena.

Förändrade drift- och underhållskostnader
Beskrivning av risk
KlaraBos driftkostnader utgörs huvudsakligen av kostnader för el, värme, vatten och renhållning. Förändrade drift- och underhållskostnader kan ge en negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. KlaraBo är även skyldig att upprätthålla byggnadernas och bostädernas standard till följd av bestämmelser i hyresavtal och regulatoriska krav. Detta medför underhållskostnader, vilket bl.a. innefattar det tekniska underhållet av fastigheter och påverkas därmed av konstruktionsfel, andra dolda fel och brister, skador (t.ex. elavbrott, fuktskador, brand, asbest eller mögel) och föroreningar. En stor del av KlaraBos kostnader är därför också hänförliga till underhållskostnader. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan leda till väsentligt ökade underhållskostnader.

Exponering
Flera varor och tjänster för drift av fastigheterna kan köpas endast från en eller ett fåtal aktörer, vilket kan medföra att KlaraBo tvingas acceptera de rådande prisnivåerna i brist på alternativ. Värmekostnader är t.ex. föremål för säsongsvariationer där kostnaderna stiger under vintern, vilket gör att KlaraBo har begränsade möjligheter att kontrollera dessa kostnader. Ökade drift- och underhållskostnader skulle kunna få en negativ effekt på KlaraBos verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hantering
KlaraBo arbetar med aktiv förvaltning av fastigheterna och utvärderar ständigt förbättringar för att öka intäkterna och minska driftkostnader, samt utvärderar energieffektiviseringar. KlaraBo bygger succesivt bort fastigheternas invändiga underhållsbehov genom att renovera de lägenheter som har ett behov. Vid renovering beräknas det löpande underhållet minska då lägenheterna uppnår invändig nyproduktionsstandard. För kontroll av förändrade driftskostnader genomför koncernen kontinuerlig avtals- och villkorsöversyn för att uppnå den mest fördelaktiga lösningen, samt att koncernen vid investeringar i fastigheterna strävar efter att välja energieffektiva lösningar. Vid upphandlingar eftersträvas centrala avtal för att hålla nere fastighetskostnaderna. Underhållsutgifter kostnadsförs i den utsträckning de utgör reparationer och underhåll för att upprätthålla den ursprungliga standarden på fastigheten. Andra utgifter av underhållskaraktär aktiveras i balansräkningen till den del åtgärderna anses höja fastigheternas värde.

Risker relaterade till KlaraBos nybyggnation och projektutveckling
Beskrivning av risk
KlaraBos verksamhet består dels av nybyggnation, dels av att anpassa det befintliga fastighetsbeståndet efter hyresgästernas önskemål genom om- och tillbyggnationer samt hyresgästanpassningar. Nybyggnation samt större anpassningsprojekt är förknippade med kostsamma investeringar, och det finns en risk att kostnaderna för sådana investeringar inte kan kompenseras genom höjda hyror eller sänkta kostnader.

KlaraBo är vidare beroende av strategiska leverantörer för leverans av material och specialanpassade lösningar i samband med byggnation, samt även andra entreprenörer för utförandet av olika typer av arbeten på fastigheterna. Om en viss leverantör eller entreprenör inte förmår att fullfölja avtalen, t.ex. genom att inte leverera rätt utrustning, av rätt kvalitet, i rätt tid eller om samarbetet med en viss leverantör eller entreprenör avbryts på grund av exempelvis konkurs, eller inte fungerar väl, kan det leda till väsentliga förseningar av KlaraBos byggprojekt.

Exponering
Investerings- och projektkostnader kan bli högre än förväntat, till följd av exempelvis förseningar och oförutsedda händelser, inklusive förändringar i regelverk eller detaljplaner, varvid bostäderna och/eller lokalerna inte kan nyttjas från den förväntade tidpunkten. För det fall KlaraBo inte kan erhålla kompensation för sådana ökade kostnader eller inkomstbortfall, skulle förverkligandet av ovan nämnda risker kunna få en negativ effekt på KlaraBos verksamhet, finansiella ställning och resultat.

För de fall avtal med viktiga leverantörer eller entreprenörer försenas eller skulle upphöra med kort varsel finns det en risk att KlaraBo inte kommer att kunna anlita en annan leverantör eller entreprenör till motsvarande villkor eller med kort varsel, vilket kan leda till ökade kostnader för leverantörs- eller entreprenadtjänster samt förseningar i projekten. Det finns även en risk att garantiåtaganden inte fullgörs om en leverantör eller entreprenör försätts i konkurs.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Hantering
KlaraBo arbetar med erfarna projektledare externt och internt både vid ny- och ombyggnation, för att minimera kostnadsökningar i projekten. I de fall KlaraBo bekostar investeringar för lokalanpassningar kompenseras koncernen i många fall av investeringstillägg i hyresavtal. Bankgarantier används för att säkerställa leverantörers och/eller entreprenörers eventuella tillkortakommanden. Inför nybyggnation görs marknadsbedömningar av efterfrågan och betalningsviljan på orten.

Behålla och rekrytera kompetenta medarbetare
Beskrivning av risk
Det är viktigt att KlaraBo lyckas behålla och fortsätta motivera sina medarbetare, samt att attrahera och rekrytera kvalificerad personal i framtiden. Detta är beroende av flera faktorer, däribland rekryteringsförfaranden, kultur och ledarskap, lön och annan ersättning, förmåner samt arbetsplatsens placering. För de fall koncernen skulle misslyckas med att behålla och motivera eller attrahera ledande befattningshavare och annan nyckelpersonal skulle det kunna inverka negativt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Exponering
KlaraBo bedriver sin verksamhet genom en liten organisation med begränsat antal anställda. KlaraBos framtida utveckling är i hög grad beroende av led-ningens och andra nyckelpersoners kompetens och erfarenhet.

Hantering
KlaraBo arbetar ständigt med att förbättra attraktiviteten som arbetsgivare genom olika åtgärder. Arbetet med att stärka och grunda koncernens värderingar har fortsatt under 2024.

LEGALA RISKER
Legala risker innefattar risker som är kopplade till lagar, förordningar och regelverk.

Fastighetsförvärv
Beskrivning av risk
En del av KlaraBos löpande verksamhet består av förvärv av fastigheter. En förutsättning för att förvärv ska kunna genomföras är att utbudet på marknaden motsvarar KlaraBos förväntningar och investeringsförmåga vad gäller exempelvis läge och förväntad avkastning. Tillgången till, och efterfrågan på, fastigheter och byggrätter, men även faktorer som konkurrens, tillgång till finansiering, planering och lokala föreskrifter kan begränsa koncernens möjligheter att genomföra förvärv på för koncernen förmånliga villkor. Risker i samband med fastighetstransaktioner kan få en negativ inverkan på KlaraBos verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Exponering
Förvärv av fastigheter är förenat med risker kopplade till den förvärvade fastigheten, t.ex. risken för felaktiga antaganden om den förvärvade tillgångens framtida avkastning, risken för bortfall av hyresgäster eller oförutsedda kostnader för hantering av miljökrav. Fastighetstransaktioner kan även leda till betydande transaktionskostnader som eventuellt inte kan kompenseras för, t.ex. om en transaktion inte fullföljs eller om ett förvärv återgår till följd av att bestämmelser i avtalsvillkoren eller finansieringsförbehåll aktualiseras. Exponering för risker i samband med fastighetstransaktioner kan få en negativ inverkan på KlaraBos verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hantering
Vid förvärv görs tekniska, miljömässiga, legala och skattemässiga utredningar av fastigheternas och bolagens status. Dessa görs av både interna och externa resurser, i form av oberoende externa konsulter. Vidare görs marknadsanalyser av potentiellt bestånd och befintliga lokalhyreskontrakt analyseras.

FINANSIELLA RISKER
Finansiella risker är relaterade till exponering mot fastighetsvärdering, ränta, likviditet och krediter samt övriga finansiella risker

Risker relaterade till valutakurs
Beskrivning av risk
Med valutarisk avses risken att valutakursförändringar har en negativ effekt på bolagets finansiella ställning, lönsamhet eller kassaflöde. Exponering för valutakursrisk förekommer vid köp av produkter eller tjänster i annan valuta än SEK, som är bolagets redovisningsvaluta.

Exponering
KlaraBos verksamhet innebär begränsad exponering mot utländska valutor, men exponeringen skulle kunna öka om bolaget återstartar nyproduktionsverksamhet.

Hantering
KlaraBo hanterar valutarisk dels genom att säkerställa intern kompetens, dels genom att säkra större inköp i EUR avseende nyproduktion med hjälp av valutaderivat för att på så vis minska risken för valutafluktuationer. Se not 3 för vidare information om hantering i enlighet med bolagets finanspolicy.

Förändringar i marknadsräntor
Beskrivning av risk
KlaraBos finansiering sker genom upplåning från kreditinstitut där en majoritet av de långfristiga skulderna löper med rörlig ränta. Till följd därav utgörs en av KlaraBos största kostnadsposter av räntekostnader. KlaraBo är därmed exponerad för en ränterisk, dvs. risken för att förändringar i räntorna påverkar KlaraBos räntekostnader och därmed får en negativ effekt på koncernens resultat och kassaflöden.

Exponering
Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler samt vilken strategi KlaraBo väljer för räntebindning. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten och de kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens styrränta. Marknadsräntorna kan även komma att påverka den del av KlaraBos skulder som omfattas av ränteswappar. Räntederivaten redovisas till verkligt värde i balansräkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande, på räntederivaten. Om marknadsräntorna sjunker kommer marknadsvärdet på KlaraBos räntederivat att minska, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på KlaraBos resultat.

Hantering
KlaraBo arbetar med ränterisken dels genom att hålla en god dialog med svenska affärsbanker för att därigenom säkra marknadsmässiga lånevillkor, dels genom att minska ränterisken med hjälp av räntederivat. Finanspolicyn sätter mål gällande ränteexponering för koncernens låneportfölj enligt följande principer:

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

- Räntebindningstid: spridning av ränteförfall enligt fastställda perioder.
- Minst 20 procent av låneportföljen skall löpa med rörlig, dvs. med ej räntesäkrad, ränta.
- Räntetäckningsgrad: minst 1,75 gånger.

Finansiering och refinansiering

Beskrivning av risk

Med finansierings- respektive refinansieringsrisk avses risken att KlaraBo inte kan erhålla nödvändig finansiering eller att finansiering inte kan förnyas vid utgången av dess löptid, alternativt att den endast kan erhållas eller förnyas till villkor som är mindre förmånliga för KlaraBo.

Exponering

En stor del av KlaraBos verksamhet finansieras med externt kapital. KlaraBos finansiering sker genom traditionella banklån med fastighetsinteckningar som säkerhet. Det finns en risk för att ytterligare finansiering inte kommer att erhållas när och om så bedöms erforderligt, att befintliga lån sägs upp till omedelbar betalning eller att nya lån endast kan erhållas på villkor som är mindre förmånliga för KlaraBo. Detta skulle kunna leda till minskade intäkter då KlaraBo inte kan ta tillvara på olika investeringsmöjligheter, alternativt ökade kostnader till följd av dyrare finansiering.

I vissa av KlaraBos avtal med långivare finns särskilda åtaganden som KlaraBo måste uppfylla, t.ex. räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. Om KlaraBo i framtiden skulle komma att bryta mot sådana finansiella villkor eller andra åtaganden kan det ge långivaren en rätt att säga upp lånen till omedelbar betalning, kräva extra amortering eller ta säkerheter i anspråk. Om så sker kan koncernen behöva ta in ytterligare externt kapital för att kunna fullgöra sina åtaganden. Samtliga villkor har varit uppfyllda under räkenskapsåret.

Hantering

KlaraBo hanterar finansierings- och refinansieringsrisken genom att ha en kontinuerlig god dialog med affärsbanker på marknaden och genom att teckna längre kreditavtal med diversifierad förfallostruktur. KlaraBo ser också löpande över möjligheten till alternativa finansieringskällor. Vidare, KlaraBos finanspolicy sätter mål gällande kapitalbindningen för koncernens låneportfölj där huvudsakliga mål är:

- En likviditetsreserv om minst 3 månader ska vid var tid finnas tillgänglig.
- Maximalt 30 procent av skulden får förfalla inom en 12-månadersperiod.
- Antal långivare gällande banklån bör uppgå till minst två där ingen enskild långivare långsiktigt får stå för mer än 60 procent av den totala utestående volymen av banklån.
- En god spridning i förfallostruktur på skulden ska eftersträvas.

Värdet på KlaraBos fastigheter

Beskrivning

Samtliga fastigheter som innehas av KlaraBo klassificeras som förvaltningsfastigheter och redovisas därmed i balansräkningen till verkligt värde. Verkligt värde fastställs genom en bedömning av marknadsvärdet för varje enskild fastighet. Fastigheternas värde påverkas av ett flertal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivå, kontraktslängd och driftkostnader, dels marknadsspecifika såsom avkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på fastigheterna sjunker, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Exponering

En fastighetsvärdering är en uppskattning av priset som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antagande om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter och vid fastighetsvärderingar bör hänsyn tas till ett osäkerhetsintervall för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. Eftersom KlaraBos redovisade tillgångar till övervägande del utgörs av fastigheter skulle en värdeminskning få negativa konsekvenser för koncernen. Ett minskat fastighetsvärde kan medföra en risk att KlaraBo inte erhåller ny finansiering eller att ny finansiering måste ske till ett högre pris än tidigare. Detta kan i sin tur leda till minskade intäkter, eftersom KlaraBo inte kan ta tillvara på olika investeringsmöjligheter, eller ökade kostnader till följd av dyrare finansiering. Ett minskat fastighetsvärde har också en negativ effekt på eget kapital. Känslighetsanalys gällande förvaltningsfastigheter återfinns i not 14.

Hantering

Extern värdering av fastighetsportföljen sker kvartalsvis. KlaraBo har en god marknadskännedom om fastighetsmarknaden och förvaltningsarbetet sker nära hyresgästerna. Utveckling av fastigheterna sker ständigt för att både öka intäkter och minska kostnader på olika sätt. Sociala satsningar i bostadsområden medverkar till att öka stabiliteten och tryggheten och leder dessutom till attraktiva bostadsområden, vilket också påverkar fastighetsvärdena positivt.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Flerårsöversikt nyckeltal

Mkr	2024	2023	2022	2021	2020
Fastighetsrelaterade					
Hyresintäkter, mkr	619,0	577,2	491,4	337,6	176,7
Förvaltningsresultat, mkr	135,9	124,2	113,4	76,4	35,8
Periodens resultat, mkr	187,9	-381,5	125,1	640,5	345,2
Överskottsgrad, %	57,5	57,2	55,6	55,2	54,1
Reell uthyrningsgrad, %	97,2	97,8	98,1	98,6	99,3
Förvaltningsfastigheter, mkr	9 243,9	9 031,9	9 170,7	7 719,3	3 452,1
Marknadsvärde/kvm	18 469	18 032	18 044	18 527	15 918
Total uthyrningsbar yta, tkvm	499,0	499,5	498,7	416,6	208,8
Antal lägenheter i förvaltning	6 694	6 604	6 533	5 412	2 682
Antal lägenheter i projektutveckling	974	1 098	1 509	1 494	1 159
Finansiella					
Soliditet, %*	43,6	42,6	44,6	49,3	39,9
Belåningsgrad, %	51,4	52,2	49,7	41,6	52,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	2,0	2,1	2,0
Långsiktigt substansvärde, mkr*	4 387,8	4 189,1	4 525,6	4 471,9	1 157,3
Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,04	0,95	0,86	0,93	0,47
Eget kapital per aktie, kr*	31,5	30,0	32,9	31,9	21,9
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr*	33,7	32,0	34,5	33,9	23,7
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %	9,8	10,0	-7,3	98	41
Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %	5,4	-7,3	1,7	43	55
Antal aktier vid periodens utgång före utspädning, miljoner	130,3	131,1	131,2	131,8	48,8
Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden före utspädning, miljoner	130,7	131,1	131,7	82,3	41,0

*Justerat för nyemission avseende ej tillträdda aktier

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not	2024	2023
	1, 2, 3, 4, 5		
Hyresintäkter	6	619,0	577,2
Övriga rörelseintäkter		11,4	12,5
Fastighetskostnader	7,8	-268,2	-252,5
Driftnetto		**362,2**	**337,2**
Centrala administrationskostnader	9, 10, 11	-51,7	-51,3
Rörelseresultat		**310,5**	**285,9**
Finansiella intäkter	12	4,5	7,5
Finansiella kostnader	12	-179,1	-169,0
Förvaltningsresultat		**135,9**	**124,4**
Värdeförändringar fastigheter	13	111,0	-439,9
Värdeförändringar derivat	14	26,2	-139,8
Andel av resultat efter skatt från gemensamt styrda företag	15	0,0	-0,2
Resultat före skatt		**273,1**	**-455,5**
Skattekostnad	16	-85,2	73,9
Årets resultat*		**187,9**	**-381,5**
Resultat per aktie, kr		1,44	-2,91

*I koncernen förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat för koncernen överensstämmer med årets totalresultat.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	Not	2024–12-31	2023–12-31
	1, 2, 3, 4, 5		
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		0,2	0,3
Summa immateriella anläggningstillgångar		**0,2**	**0,3**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	9 243,9	9 031,9
Inventarier	17	5,5	7,7
Summa materiella anläggningstillgångar		**9 249,4**	**9 039,6**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i gemensamt styrda företag	15	0,0	17,2
Fordringar hos gemensamt styrda företag		–	2,8
Summa finansiella anläggningstillgångar		0,0	**20,0**
Uppskjutna skattefordringar	16	0,0	0,1
Summa anläggningstillgångar		**9 249,6**	**9 060,0**
Omsättningstillgångar			
Kund- och hyresfordringar		3,5	3,4
Övriga fordringar		393,7	12,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	10,0	5,7
Summa omsättningstillgångar		**407,2**	**21,5**
Likvida medel		143,0	168,5
Summa tillgångar		**9 799,9**	**9 249,9**

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1, 2, 3, 4, 5		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Aktiekapital		6,6	6,6
Övrigt tillskjutet kapital		3 604,1	3 221,6
Balanserat resultat inklusive årets resultat		873,5	708,2
Summa eget kapital		**4 484,2**	**3 936,3**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	3 762,0	4 762,7
Uppskjuten skatteskuld	16	269,2	216,0
Övriga långfristiga skulder		1,3	1,1
Summa långfristiga skulder		**4 032,5**	**4 979,8**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	1 128,2	116,1
Derivatinstrument	14	10,6	36,7
Leverantörsskulder		22,3	26,3
Aktuell skatteskuld	16	15,3	19,7
Övriga kortfristiga skulder		4,3	33,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	102,5	101,4
Summa kortfristiga skulder		**1 283,2**	**333,8**
Summa skulder		**5 315,7**	**5 313,6**
Summa eget kapital och skulder		**9 799,9**	**9 249,9**

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**6,6**	**3 223,7**	**1 089,7**	**4 320,0**
Årets resultat	–	–	-381,5	-381,5
Återköp av aktier	–	-2,1	–	-2,1
Utgående eget kapital 2023-12-31	**6,6**	**3 221,6**	**708,2**	**3 936,3**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**6,6**	**3 221,6**	**708,2**	**3 936,3**
Årets resultat	–	–	187,9	187,9
Nyemission under registrering	–	390,9	–	390,9
Kostnader hänförliga till emissioner inkl skatteeffekt	–	-14,8	–	-14,8
Justering tidigare års återköp av aktier	–	6,4	-6,4	–
Återköp av aktier	–	–	-16,2	-16,2
Utgående eget kapital 2024-12-31	**6,6**	**3 604,1**	**873,5**	**4 484,2**

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Koncernens rapport över kassaflöde

Mkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		310,5	285,9
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivning på inventarier)		2,5	2,7
Erhållen/betald ränta		-171,3	-163,7
Betald skatt		-23,4	-23,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**118,2**	**101,3**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		-3,7	11,6
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		-32,1	19,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**82,4**	**132,7**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-77,3	–
Försäljning av förvaltningsfastigheter via bolag		123,6	–
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-144,0	-161,5
Nyproduktionsinvesteringar		-5,2	-117,1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-0,2	-0,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-103,1**	**-279,1**
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna finansiella skulder	20	100,0	30,8
Låneupptagningskostnader	20	-4,5	–
Amortering av finansiella skulder	20	-84,0	-52,1
Återköp av egna aktier		-16,2	-2,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-4,7**	**-23,4**
Periodens kassaflöde		**-25,4**	**-169,8**
Likvida medel vid årets ingång		168,5	338,3
Likvida medel vid årets slut		**143,0**	**168,5**

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2024	2023
	1, 2, 3, 4, 5		
Nettoomsättning	21	25,5	25,0
Övriga externa kostnader	10	-22,3	-25,1
Personalkostnader	8	-21,3	-18,6
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-0,2	-0,2
Rörelseresultat		**-18,4**	**-18,9**
Resultat från andelar i koncernföretag	11	562,6	-71,1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	291,5	270,7
Värdeförändringar derivat		38,0	-66,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-238,5	-207,8
Resultat efter finansiella poster		**635,3**	**-93,4**
Erhållna koncernbidrag		18,4	19,2
Resultat före skatt		**653,7**	**-74,2**
Skattekostnad	16	-14,8	13,6
Årets resultat		**639,0**	**-60,6**

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1, 2, 3, 4, 5		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	17	0,4	0,6
Summa materiella anläggningstillgångar		**0,4**	**0,6**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	22	2 444,2	2 294,8
Fordringar hos koncernföretag	21	2 751,1	2 942,9
Andelar i gemensamt styrda företag	15	–	16,3
Uppskjutna skattefordringar	16	2,7	13,6
Summa finansiella anläggningstillgångar		**5 198,0**	**5 267,7**
Summa anläggningstillgångar		**5 198,4**	**5 268,3**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	21	964,9	181,6
Fordringar hos gemensamt styrda företag		0,0	2,7
Övriga fordringar		4,7	2,4
Fordran för tecknat men ej inbetalt aktiekapital		381,5	0,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	2,8	2,3
Summa omsättningstillgångar		**1 353,8**	**188,9**
Kassa och bank		131,5	156,0
Summa tillgångar		**6 683,6**	**5 613,2**

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1, 2, 3, 4, 5		
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		6,6	6,6
Aktiekapital under registrering		1,3	0,0
Summa bundet eget kapital		**7,9**	**6,6**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		3 604,4	3 223,1
Balanserat resultat		-135,0	-51,9
Årets resultat		639,0	-60,6
Summa fritt eget kapital	24	**4 108,4**	**3 110,6**
Summa eget kapital		**4 116,3**	**3 117,2**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	21	2 215,0	2 161,9
Derivat		13,0	51,0
Summa långfristiga skulder		**2 228,0**	**2 212,9**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	21	322,4	276,4
Leverantörsskulder		3,0	1,9
Aktuell skatteskuld	16	0,1	0,0
Övriga kortfristiga skulder		0,7	3,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	13,1	1,0
Summa kortfristiga skulder		**339,3**	**283,1**
Summa skulder		**2 567,3**	**2 496,0**
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		**6 683,6**	**5 613,2**

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Moderbolagets förändring av eget kapital

Mkr	Aktie-kapital	Aktiekapital under registrering	Överkurs-fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2023-01-01	**6,6**		**3 223,0**	**-49,8**	**3 179,8**
Årets resultat				-60,6	-60,6
Återköp av aktier				-2,1	-2,1
Belopp vid årets utgång 2023-12-31	**6,6**		**3 223,0**	**-112,4**	**3 117,2**
Belopp vid årets ingång 2024-01-01	**6,6**		**3 223,0**	**-112,4**	**3 117,2**
Årets resultat				639,0	639,0
Nyemission		1,3	389,6		390,9
Kostnader hänförliga till emissioner			-18,6		-18,6
Skatteffekt på emissionskostnader			3,8		3,8
Återköp av aktier				-16,2	-16,2
Justering tidigare års återköp av aktier			6,4	-6,4	0,0
Belopp vid årets utgång 2024-12-31	**6,6**	**1,3**	**3 604,4**	**504,0**	**4 116,3**

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-18,4	-18,9
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivning på inventarier)		0,2	0,2
Erhållen/betald ränta		40,4	29,8
Betald skatt		0,1	-0,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**22,3**	**11,0**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		154,9	562,7
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		-424,2	-705,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-247,0**	**-132.3**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-6,4	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-6,4**	**0,0**
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga koncernmellanhavanden		245,0	17,9
Återköp av egna aktier		-16,2	-2,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**228,8**	**15,9**
Periodens kassaflöde		**-24,6**	**-116,5**
Likvida medel vid årets ingång		156,0	272,5
Likvida medel vid årets utgång		**131,5**	**156,0**

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Noter

Not 1

Allmän information

KlaraBo förvärvar, uppför, äger och förvaltar attraktiva bostäder med rimliga hyror. Det gör vi genom att förvärva byggrätter och sedan uppföra kostnads-, yt- och produktionseffektiva egenutvecklade KlaraBo-hus. Vi kan effektivt kombinera antalet lägenheter och lägenhetsstorlekar efter kommunens behov. Med vårt flexibla byggsätt kan vi också enkelt anpassa oss till tomternas storlek och utformning. KlaraBo startade sin verksamhet 2017, har huvudkontor i Malmö och agerar över hela landet.

Från och med 1 januari 2019 följer KlaraBo de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningen av dessa (IFRIC). Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncernen, tillämpats.

KlaraBo Sverige AB, org nr 559029-2727, har sitt säte i Malmö. Bolagets besöksadress är Hyllie Vattenparksgata 11A, Malmö. Denna års- och koncernredovisning har godkänts av styrelsen den 3 april 2025 och kommer att föreslås att fastställas av årsstämman den 29 april 2025.

Not 2

Sammanfattning av väsentliga redovisningsprinciper

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges. De finansiella rapporterna presenteras i miljontal svenska kronor avrundat till en decimal. Siffror och procenttal som presenteras på enskilda rader summerar därför inte alltid med de avrundade summor som presenteras i samma räkning.

Grund för rapporternas upprättande
Koncernredovisningen för KlaraBo-koncernen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) såsom de antagits av Europeiska unionen (EU). Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen (ÅRL) och RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, utfärdad av Rådet för finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges de i separat avsnitt, sist i denna not. Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella tillgångar och skulder (inklusive derivatinstrument) som värderas och redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder kräver att bolagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt antaganden om redovisningsprinciperna och redovisade belopp såsom tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden ska baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som bedöms rimliga under rådande omständigheter. Koncernledningen ska ta hänsyn till utveckling och rådande information om koncernens väsentliga redovisningsprinciper, samt bedöma valet och tillämpningen av dessa. De områden som innefattar en hög grad av bedömning som är komplexa, eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen, anges i not 4.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som inte har tillämpats i förtid
Nya standarder vilka trätt i kraft 2024
Vid upprättande av koncernredovisningen används samma redovisnings- och värderingsprinciper såsom de beskrivits i årsredovisningen för 2023. Av EU godkända och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka KlaraBos resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Förändringar under 2024 har inte haft någon väsentlig påverkan på KlaraBos redovisning.

Nya standarder som träder i kraft 2024 och framåt
International Accounting Standards Board (IASB) har publicerat en ny redovisningsstandard IFRS Redovisningsstandarder 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements, som ska ersätta IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Standarden träder i kraft den 1 januari 2027 med retroaktiv tillämpning. IFRS Redovisningsstandarder 18 kan även tillämpas i förtid men det förutsätter dock godkännande av EU först. IFRS Redovisningsstandarder 18 kommer inte att påverka redovisningen eller värderingen av poster i de finansiella rapporterna, men den kan ändra vad ett företag rapporterar som sitt "rörelseresultat". Tillämpningen av standarden kommer att kräva en rad nya bedömningar och kan komma att kräva förändringar i de finansiella rapporterna, såväl de primära rapporterna som i noter. De viktigaste nya begreppen som introduceras i IFRS Redovisningsstandarder 18 relaterar till:
- presentationen av resultaträkningen,
- Obligatoriska upplysningar i de finansiella rapporteran för vissa resultatmått som redovisas utanför ett företags finansiella rapporter. Dessa benämns finansiella lönsamhetsmått definierade av ledningen, management performance measurements (MFM:s).
- Förbättrade principer för aggregering och uppdelning som gäller för de primära finansiella rapporterna och noterna i allmänhet.

KlaraBo har påbörjat arbetet med att identifiera hur denna nya standard kommer påverka rapporteringen.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

▷ Not 2, forts.

Koncernredovisning

Dotterbolag

Dotterföretag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen har bestämmande inflytande över ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och kan påverka avkastningen genom sitt bestämmande inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag det bestämmande inflytandet upphör.

Innehav utan bestämmande inflytande i dotterföretagens resultat och eget kapital redovisas separat i koncernens rapport över totalresultat, rapport över förändringar i eget kapital och rapport över finansiell ställning.

Rörelseförvärv och tillgångsförvärv

Vid ett förvärv görs en bedömning av om förvärvet utgör ett rörelse- eller tillgångsförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda.

Företag kan välja att utföra ett ”koncentrationstest” som, om det visar på att förvärvet är ett tillgångsförvärv, innebär att ingen ytterligare bedömning krävs. Om hela det verkliga värdet av de förvärvade bruttotillgångarna i allt väsentligt kan hänföras till en tillgång eller en grupp av liknande tillgångar visar det frivilliga testet att förvärvet utgör ett tillgångsförvärv. Om testet genomförs och det inte går att visa på att det är ett tillgångsförvärv måste vidare bedömning göras för att avgöra huruvida förvärvet är ett rörelseförvärv eller ej.

Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsvärdet redovisas vid tillgångsförvärv, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Förvärvade förvaltningsfastigheter redovisas vid nästkommande bokslutsdag till verkligt värde, vilket kan avvika från anskaffningsvärdet.

Förvärvsmetoden används för redovisning av rörelseförvärv. Förvärvsmetoden innebär att förvärv av bolag betraktas som en transaktion varigenom det förvärvande bolaget (moderbolaget) indirekt förvärvar det förvärvade bolagets (dotterbolagets) tillgångar och skulder. Köpeskillingen för förvärvet utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommen villkorad köpeskilling. Villkorade köpeskillingar redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade bolaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade bolagets nettotillgångar. Det belopp varmed köpeskilling, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på förvärvsdagen på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade bolagets tillgångar redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter, kostnader, identifierbara tillgångar och skulder samt eventuell uppkommen goodwill.

Baserat på KlaraBos affärsmodell som går ut på att förvärva, bygga och utveckla fastigheter, är samtliga förvärv som KlaraBo gör att betrakta som tillgångsförvärv.

Samarbetsarrangemang och joint ventures

Genom samarbetsavtal med en eller flera parter har KlaraBo ett gemensamt inflytande över styrningen i andra företag, så kallade joint arrangements (samarbetsarrangemang). Samarbetsarrangemang delas upp i joint ventures eller gemensamma verksamheter beroende på om koncernen har direkt rätt till tillgångar och åtaganden i skulder (gemensam verksamhet) eller inte (joint ventures). Samtliga joint arrangements inom KlaraBo är klassificerade som joint ventures då varken avtalsvillkoren eller enhetens legala form ger delägarna rätt till tillgångar och skulder tillhörande arrangemanget utan istället har rätt till verksamhetens nettotillgångar.

Enligt kapitalandelsmetoden redovisas innehav i intresseföretag och joint ventures initialt i koncernens balansräkning till anskaffningskostnad. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina intresseföretag och joint ventures efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultat ingår i koncernens resultat och koncernens andel av övrigt totalresultat ingår i övrigt totalresultat i koncernen. Utdelningar från joint ventures redovisas som en minskning av investeringens redovisade värde. Om förlusten i joint ventures överstiger koncernens andel redovisar koncernen inte ytterligare förluster om inte koncernen har påtagit sig förpliktelser eller gjort betalningar för joint venture-bolagets räkning.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster och förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättande av koncernredovisningen. Orealiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med joint ventures elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster men endast i den utsträckning det inte finns indikation på nedskrivningsbehov.

Funktionell valuta

Koncernredovisningen presenteras i svenska kronor, vilket också är moderbolagets funktionella valuta. För varje juridisk person i koncernen är den funktionella valutan också svenska kronor.

Intäkter

Hyresintäkter

KlaraBo klassificerar idag hyresavtal i sin helhet som operationella hyresavtal och redovisar sina hyresintäkter som operationell leasing. Hyresintäkter inklusive eventuella avdrag eller tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

▷ Not 2, forts.

som intäkt. Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller förväntas komma att erhållas.

Hyresintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I hyresintäkterna ingår i vissa fall fakturerade tillägg såsom exempelvis el, värme och fastighetsskatt. I de fall en hyresgäst under viss tid medges reducerad hyra och under annan tid högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra linjärt över hyreskontraktets löptid såvida hyresreduktionen inte beror på successiv inflyttning eller liknande. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt den period ersättningen erhållits, i de fall inga ytterligare prestationer krävs från KlaraBos sida. Intäkter från ersättning avseende hyresgästanpassningar som faktureras hyrestagaren för genomförda lokal-/bostadsanpassningar redovisas i form av förhöjd hyra över hela eller delar av hyresperioden. Oavsett angreppssätt utgör intäkten för detta en hyra och ska redovisas som en hyresintäkt i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder 16. Analys har genomförts av intäktsredovisningen utifrån IFRS Redovisningsstandarder 15 Intäkter från avtal med kunder där KlaraBo undersökte avgränsningen mellan redovisning av intäkter enligt IFRS Redovisningsstandarder 16 Leasingavtal och IFRS Redovisningsstandarder 15 Intäkter från avtal med kunder. Bedömning har gjorts att andelen av servicetjänster utgör en icke väsentlig del och därför görs ingen separering av intäkterna för tjänster för redovisning enligt IFRS Redovisningsstandarder 15. Dessa intäkter redovisas enligt IFRS Redovisningsstandarder 16 vilket innebär att intäkten för servicetjänster periodiseras på samma principer som hyresintäkterna. Det är vår uppskattning att detta inte leder till väsentliga skillnader i belopp eller tidpunkt för hur intäkten hade redovisats enligt IFRS Redovisningsstandarder 15.

Utfakturerad fastighetsskatt redovisas som intäkt i den period den avser.

Rörelsesegment och segmentsrapportering
KlaraBo har tidigare identifierat två rörelsesegment; Fastighetsförvaltning och Projektutveckling. Eftersom beslut fattats att tillfälligt pausa nyproduktionen så uppgår inte segmentet Projektutveckling till de kvantitativa gränsvärden om 10 % (avseende intäkter, resultat eller tillgångar) som anges i IFRS Redovisningsstandarder 8 Rörelsesegment (punkt 13). Därmed betraktas hela KlaraBos verksamhet som ett segment och någon uppdelning redovisas inte.

Utländsk valuta
Transaktioner i utländsk valuta
Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Monetära tillgångar räknas om till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i rapporten över totalresultat. Rörelserelaterade kursvinster och förluster redovisas i rörelseresultatet.

Ersättningar till anställda
Samtliga pensionsplaner i KlaraBo redovisas som avgiftsbestämda. För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar koncernen avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. KlaraBo har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma KlaraBo tillgodo.

Inkomstskatter
Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt
Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt redovisas i rapport över totalresultat utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital, varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skattebetalningar i framtiden. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Följande temporära skillnader beaktas inte i KlaraBo:
- Första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat.
- Temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intressebolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid.

Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar och skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Det bokförda värdet på koncernens förvaltningsfastigheter antas realiseras genom försäljning. Skattesatsen på vinsten är den som skulle gälla på en direkt försäljning av fastigheten som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning oavsett om koncernen skulle strukturera försäljningen via avyttring av dotterbolag, vilket skulle kunna innebära en annan skattesats. Den uppskjutna skatten beräknas sedan utifrån respektive temporära skillnader och skattekonsekvenser som härrör från försäljning.

Vid redovisning av ett förvärv av tillgångar redovisas ingen uppskjuten skatt på eventuella övervärden. Samtliga av koncernens

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

▷ Not 2, forts.

genomföra förvärv har klassificerats som förvärv av tillgångar, varför ingen uppskjuten skatt initialt redovisats hänförlig till fastigheter avseende dessa förvärv.

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförbara till tillgången.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Tillgångarnas restvärde, nyttjandeperiod och avskrivningsmetod granskas i slutet av varje räkenskapsår och justeras om så behövs framåtriktat i slutet av varje redovisningsperiod.

Beräknande nyttjandeperioder, år:

Inventarier	3–10

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter avses en fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Även fastigheter under uppförande hänförs till denna kategori. Förvaltningsfastigheterna redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas därefter i balansräkningen till verkligt värde i enlighet med IAS40. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i rapporten över totalresultat på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet, om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar. Marknadsvärdet tas fram till varje kvartal.

KlaraBo värderar 100 procent av sitt fastighetsbestånd externt. Uppdatering sker kvartalsvis genom att befintliga värderingar uppdateras med aktuella hyror, vakanser samt marknadsdata från extern oberoende värderare, i form av nivåer på direktavkastning samt drift- och underhållskostnader. Förvaltningsfastigheter är i nivå 3 enligt värderingshierarkin.

Vid förvärv av fastigheter eller bolag bokförs transaktionen vanligen per tillträdesdagen, eftersom risker och förmåner som följer av ägandet normalt övergår den dagen.

Till redovisat värde läggs även tillkommande utgifter, dock endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Orealiserad värdeökning för förvaltningsfastigheter i projektutveckling

Koncernen genomför marknadsvärdering och intäktsför 20 procent av skillnaden mellan verkligt värde vid färdigställande och totala uppskattade produktionskostnader vid färdigställande den dag då (i) bygglov har erhållits, och (ii) bindande entreprenadavtal har ingåtts med en/flera entreprenör/er. Detta då erhållna bygglov tillsammans med tecknat entreprenadavtal dels motsvarar en reell värdeökning för projektet, dels att KlaraBo, baserat på beprövad affärsmodell, med stor sannolikhet kan prognosticera utfallet av projektet vid sådan tidpunkt. Bedömning av projektets verkliga värde kan dels ske av extern värderingsman, dels av Projektutvecklingsorganisationen utifrån projektkalkyl.

I takt med upparbetning sker sedan beräkning av orealiserad värdeförändring utifrån färdigställandegraden. Färdigställandegraden beräknas som nedlagda uppdragsutgifter per balansdagen i relation till de totalt beräknade uppdragsutgifterna för att fullgöra projektet. När 50 procent av kostnaderna realiserats bokas ytterligare 30 procent av skillnaden mellan verkligt värde och kostnaderna upp i resultaträkningen. När slutbesked erhållits av byggnadsnämnden bokas resterande 50 procent.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i rapporten över finansiell ställning inkluderar bland tillgångarna innehav av likvida medel, kund- och hyresfordringar, räntederivat redovisade till verkligt värde via resultatet samt övriga fordringar. Redovisning av koncernens finansiella skulder består i huvudsak av räntebärande skulder, räntederivat redovisade till verkligt värde via resultatet, leverantörsskulder samt övriga kortfristiga skulder.

Redovisning och borttagande

Finansiella tillgångar och skulder redovisas när koncernen blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Transaktioner med finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen som är den dag då koncernen förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgångarna. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företaget har presterat enligt överenskommelse. Skulder redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala även om faktura ännu inte har mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura har mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning (helt eller delvis) när rättigheterna i avtalet har realiserats eller förfallit, eller när koncernen inte längre har kontroll över den.

En finansiell skuld tas bort från rapporten över finansiell ställning (helt eller delvis) när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld nettoredovisas i rapporten över finansiell ställning när det föreligger en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och avsikten är att antingen reglera nettot eller att realisera tillgången samtidigt som skulden regleras.

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar/skuldinstrument

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering av förväntade kreditförluster. Effektivräntan är den ränta som exakt diskonterar de uppskattade framtida utbetalningarna under den förväntade löptiden för den finansiella tillgången (eller finansiella skulden) till redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång (eller till det upplupna anskaffningsvärdet för en finansiell skuld). Vid beräkning av effektivräntan ska de förväntade kassaflödena uppskattas genom att beakta samtliga avtalsvillkor för det finansiella instrumentet men ska inte beakta

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

▷ Not 2, forts.

de förväntade kreditförlusterna. Beräkningen innefattar alla avgifter som betalats eller erhållits av avtalsparterna, som är en integrerad del av effektivräntan; transaktionskostnader och alla andra premier eller rabatter.

Tillgångar med kort löptid diskonteras inte då de enbart uppgår till oväsentliga belopp. Denna kategori omfattar hyresfordringar, kundfordringar och likvida medel. Kundfordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Övriga fordringar klassificeras som långfristiga fordringar om innehavstiden är längre än ett år och om de är kortare som övriga fordringar. Finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde ingår i omsättningstillgångar, med undantag av de poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Koncernens finansiella tillgångar omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Här omfattas nedskrivningen av hyresfordringar.

KlaraBo tillämpar den förenklade metoden där metoden för kund- och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer (tex försämrad konjunktur, ökad aktivitet i bygg- och uthyrningsverksamheten eller en större andel äldre lägenheter i fastighetsbeståndet) enligt en förenklad förlustandelsmetod. En förlustreserv redovisas för fordringens eller tillgångens förväntade återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar.

Koncernens kunder är generellt sett en homogen grupp med likartad riskprofil, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar, alternativt enskilda innehav, bedöms dock per motpart/innehav. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Klassificering och värdering av finansiella skulder
Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de enligt effektivräntemetoden.

Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga skulder har en löptid kortare än 1 år.

Klassificering och värdering av derivat
Derivat redovisas initialt till verkligt värde innebärande att transaktionskostnader belastar periodens resultat. Efter den initiala redovisningen värderas derivatinstrument till verkligt värde, och värdeförändringar på derivatinstrument redovisas i koncernens rapport över totalresultat. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

KlaraBo innehar ränteswappar, vilka klassificeras till verkligt värde via resultatet där verklig värdeförändring redovisas i resultatet. Ränteswappar har anskaffats för att motverka kassaflödesrisker för ränteexponeringar på skulder som koncernen är utsatt för.

Koncernen har en swaption som ger banken rätt att teckna en ränteswap till fast ränta om 2,58 procent från och med maj 2025. Derivat med ett positivt respektive negativt värde redovisas som finansiell tillgång eller finansiell skuld.

Låneutgifter
Låneutgifter som är direkt hänförbara till inköp, konstruktion eller produktion för större ny-, till- eller ombyggnader av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av låneutgifter sker under förutsättningen att det är sannolikt att de kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och att kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Eventuellt tillkommande pantbrevskostnader hanteras på samma sätt som låneutgifter. Alla andra lånekostnader kostnadsförs när de uppstår.

Eget kapital
Aktiekapital
Aktiekapital motsvaras av moderbolagets aktiekapital. KlaraBo innehar stamaktier av serie A och B.

Övrigt tillskjutet kapital
Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av koncernens ägare, till exempel överkurs vid aktieteckning och erhållet aktieägartillskott samt ersättning i samband med försäljning av utfärdade teckningsoptioner.

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat
Balanserade vinstmedel avser intjänade vinstmedel i koncernen minskat med potentiella lämnade utdelningar vilka redovisas som minskning av eget kapital och skuld efter det att årsstämman/extra bolagsstämma godkänt utdelningen.

Nyemission
Nyemissioner genomförs för att kapitalisera koncernen. En nyemission ökar det egna kapitalet (aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital) och tillämplig tillgångspost beroende på om tillskjuten tillgång är kontanter eller apport. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier eller teckningsoptioner redovisas i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Avsättningar och eventualförpliktelser
En avsättning redovisas i rapporten över finansiell ställning när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. En avsättning ska göras med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen vid rapportperiodens slut.

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av osäkra framtida händelser. Eventualförpliktelser redovisas också när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att det ej tillförlitligt kan beräknas.

Moderbolagets redovisningsprinciper
Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och tillkommande information i enlighet med Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 2 Redovisning

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

▷ Not 2, forts.

för juridiska personer, vilket innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen tillämpar samtliga av EU godkända IFRS Redovisningsstandarder och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS Redovisningsstandarder som ska göras.

Följande skillnader finns mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper:

Klassificering och uppställningsformer
Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Dotterbolag
Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdesmetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet för innehav i dotterbolaget. Det bokförda värdet prövas årsvis mot dotterbolagets egna kapital.

Intäkter
Moderbolagets nettoomsättning består av förvaltningstjänster gentemot dotterbolag. Dessa intäkter redovisas i den period de avser.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar på samma sätt som för koncernen men med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Finansiella garantier
Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget RFR 2 som innebär en lättnad jämfört med reglerna i IFRS Redovisningsstandarder 9 när det gäller ställda garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag och intressebolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Finansiella instrument
Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS Redovisningsstandarder 9 i moderbolaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas finansiella tillgångar vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Värdering av finansiella tillgångar
Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde (med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar). Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället enligt lägsta värdets princip (det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen).

Värdering av finansiella skulder
Långfristiga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde. Derivatinstrument med negativt värde och för vilka säkringsredovisning inte tillämpas redovisas som finansiella skulder och värderas till detta värde.

Skatter
I moderföretaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Koncernbidrag och aktieägartillskott för juridiska personer
Bolaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Aktieägartillskott redovisas mot eget kapital hos mottagaren och andelar i dotterbolag hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Vid redovisning av koncernbidrag kan ett bolag tillämpa antingen huvudregeln eller alternativregeln. KlaraBo tillämpar alternativregeln, vilket innebär att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Not 3

Finansiella riskfaktorer

KlaraBo är exponerad för finansiella risker vilka framgår nedan. Koncernens ekonomiavdelning identifierar, utvärderar och i vissa fall säkrar finansiella risker i nära samråd med styrelsen. Styrelsen upprättar skriftliga policys såväl för den övergripande riskhanteringen som för specifika områden såsom valutarisk, ränterisk, kreditrisk och användning av derivatinstrument.

Till höger beskrivs koncernens exponering mot finansiella risker och hur dessa risker kan påverka koncernens framtida finansiella resultat.

Risk	Exponering uppstår från	Hantering
Valutarisk	Framtida affärstransaktioner. Redovisade finansiella tillgångar som inte är uttryckta i svenska kronor (kr).	Bedömning av behovet av valutaderivat.
Ränterisk	Långfristig upplåning med rörlig ränta.	Bedömning av behovet av räntederivat.
Kreditrisk	Likvida medel, derivatinstrument och kund- och hyresfordringar.	Finansiella motparter med hög kreditvärdighet, kreditupplysning, borgensman och deposition.
Kapitalrisk	Upplåning och övriga skulder.	Tillgång till bindande kreditlöften och krediter.

KlaraBo-koncernens resultat och ställning kan komma att avvika, såväl positivt som negativt, med anledning av ovan nämnda risker. De finansiella riskerna avser bland annat påverkan av förändrade räntekostnader för de lån som löper med rörlig ränta, risken i att koncernen inte har tillgång till önskad finansiering för kommande projekt samt att koncernen på kort sikt inte har likviditet att täcka de betalningsåtaganden som finns.

Valutarisk
Med valutarisk avses risken för att förändrade valutakurser negativt påverkar koncernens balansräkning och räntekostnader. Valutarisk består av dels transaktionsexponering, dels omräkningsexponering.

Transaktionsexponering
Med transaktionsexponering avses påverkan på nettoomsättning och kostnader där bolag har försäljning/inköp i annan valuta än den funktionella valutan. KlaraBo har per bokslutsdagen ingen omräkningsexponering.
Enligt koncernens finanspolicy ska valutarisken hanteras genom att helt elimineras med valutaderivat, enligt följande:

- Vid köp av varor och tjänster med framtida betalning i utländsk valuta ska valutarisken för belopp överstigande 10 mkr elimineras genom användandet av valutaterminer.

KlaraBo har för närvarande ingen valutarisk av väsentlig karaktär då den främst är kopplad till eventuell nyprodktion.

Ränterisk och räntebindning
Räntekostnader är en väsentlig kostnadspost för koncernen och koncernens främsta ränterisk uppstår genom långfristig upplåning med rörlig ränta där koncernens kassaflöden exponeras. Resultatet är känsligt för högre räntekostnader från upplåning till följd av ränteförändringar där räntekostnaderna främst påverkas

Den genomsnittliga räntenivån på räntebärande skulder per 31 december 2024 uppgick till drygt 3,3 procent, inklusive ränteswappar. Exklusive STIBOR och ränteswappar uppgick den genomsnittliga lånemarginalen till 1,46 procent. Koncernens räntederivat redovisas till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten. Om marknadsräntorna sjunker kommer marknadsvärdet på KlaraBos räntederivat att minska, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på KlaraBos resultat. Möjlighet till nettning av derivat gällande förpliktelser gentemot samma motpart finns.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

▷ Not 3, forts.

Räntesäkringar

2024-12-31

Avtal	Nominellt belopp, mkr	Marknads-värde, mkr	Fast ränta, %	Förfall
Ränteswap	200,0	2,4	0,181	2025-05
Ränteswap	250,0	2,3	2,002	2027-09
Ränteswap	200,0	-3,3	2,827	2028-11
Ränteswap	250,0	4,6	2,030	2029-09
Ränteswap	250,0	-5,0	2,873	2029-11
Ränteswap	300,0	-7,5	2,945	2030-11
Ränteswap	300,0	-9,5	3,050	2031-02
Ränteswap	700,0	17,6	2,205	2032-05
Ränteswap	300,0	-10,5	3,055	2033-02
Summa	**2 750,0**	**-9,0**		

2023-12-31

Avtal	Nominellt belopp, mkr	Marknads-värde, mkr	Fast ränta, %	Förfall
Ränteswap	100,0	2,7	0,287	2024-07
Ränteswap	200,0	5,7	0,015	2024-08
Ränteswap	200,0	5,7	0,059	2024-08
Ränteswap	200,0	9,2	0,181	2025-05
Ränteswap	200,0	-4,6	2,827	2028-11
Ränteswap	250,0	-7,9	2,873	2029-11
Ränteswap	300,0	-12,7	2,945	2030-11
Ränteswap	300,0	-14,8	3,050	2031-02
Ränteswap	700,0	6,6	2,205	2032-05
Ränteswap	300,0	-18,4	3,055	2033-02
Summa	**2 750,0**	**-28,5**		

Känslighetsanalys – räntekostnader inklusive derivat

2024

Förändring av Stibor referensränta, %-enhet	Räntekostnader, mkr
1,00	6,7
-1,00	-6,7
0,50	3,3
-0,50	-3,3
0,25	1,7
-0,25	-1,7

2023

Förändring av Stibor referensränta, %-enhet	Räntekostnader, mkr
1,00	14,1
-1,00	-5,2
0,50	9,3
-0,50	-0,4
0,25	6,9
-0,25	-2,0

Genomsnittlig räntebindning inklusive derivat

2024-12-31

Förfalloår	Mkr	Andel, %
2025	2 244	33
2026	0	10
2027	250	27
2028	200	0
>2028	2 189	30
Total	**4 883**	**100**
Räntebindningstid, år		3,3

2023-12-31

Förfalloår	Mkr	Andel, %
2024	1 465	30
2025	1 285	27
2026	–	–
2027	–	–
>2027	2 050	43
Total	**4 800**	**100**
Räntebindningstid, år		3,7

Skuld avseende IFRS Redovisningsstandarder16-bokningar om 13,0 mkr exkluderas samt periodiserade upplåningskostnader om 6,1 mkr (2,9) .

Koncernen har en swaption med nominellt värde om 300 mkr och fast ränta om 2,58 procent, potentiellt startdatum för denna swaption är 15 maj 2025. Då swaptionen inte har påverkat den genomsnittliga räntebindningen har den exkluderats i tabeller över kredit- och räntebindning samt i tabellen över utestående swappar

Kapitalrisk

Kapitalrisk består av refinansierings- och likviditetsrisk. Dessa risker uppstår om koncernen inte kan uppfylla betalningsåtaganden på grund av bristande likviditet eller på grund av svårigheter att få kredit från externa källor.

Likviditetsrisk definieras som risken att inte kunna uppfylla betalningsåtaganden som en följd av otillräcklig likviditet eller svårigheter att erhålla finansiering.

Refinansieringsrisk definieras som risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

▷ Not 3, forts.

till medel för refinansieringar, investeringar och den löpande verksamheten. Koncernens investeringar finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut. Koncernens löpande verksamhet finansieras normalt av kassaflödet men om utvecklingen avviker från koncernens förväntningar kan finansiering genom lån komma att behövas för exempelvis underhåll. Finansiering via lån innebär att KlaraBo är exponerat för finansieringsrisk. Om koncernen misslyckas med att anskaffa nödvändigt kapital på för koncernen acceptabla villkor skulle detta kunna ha en negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Långivare har pant i fastigheter, aktier och internreverser som säkerhet.

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att:

- Trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet genom en långsiktig stabil kapitalstruktur, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter.
- Upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

I koncernens låneavtal förekommer finansiella åtaganden som skiljer sig åt mellan olika banker. KlaraBo har till exempel förbundit sig att uppfylla en belåningsgrad på högst 70 procent, räntetäckningsgrad på minst 1,5 gånger samt soliditet om lägst 25 procent. För det fall dessa åtaganden inte uppfylls har kreditgivaren vanligtvis rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid, utnyttja sin panträtt i pantsatta tillgångar, kräva extraamortering eller att begära ändrade villkor. Om koncernen tvingas skaffa ytterligare finansiering, till exempel på grund av krav på förtida återbetalning eller extraamortering, eller om kreditgivare kräver ändrade villkor, kan det påverka koncernens finansiella ställning och resultat negativt. Det noteras att KlaraBo, vid bokslutsdatum, uppfyllde samtliga villkor i koncernens låneavtal.
Politiska beslut om ändrade kapitaltäckningsregler eller andra liknande åtagande kan föranleda åtstramning i kreditmarknaden och därigenom ändrade finansieringsmöjligheter. För att begränsa refinansieringsrisken ska följande riktlinjer följas:

- En likviditetsreserv ska vid var tid finnas tillgänglig.
- Maximalt 30 procent av den totala skulden får förfalla inom en rullande 12-månadersperiod.
- Antal långivare gällande banklån bör uppgå till minst två där maximalt 60 procent av den totala lånestocken får ligga mot en och samma långivare.
- En god spridning i förfallostruktur på skulden ska eftersträvas.

Per bokslutsdagen efterlevs ovanstående riktlinjer. De högre låneförfallen i 2027 är godkända av styrelsen och arbete pågår med att ytterligare sprida refinansieringsrisken.

Tabellen nedan visar finansiella skulders återstående kontraktstid till förfall. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga odiskonterade kassaflödena. Kassaflödet avser räntekostnader, amortering, leverantörsskulder samt övriga skulder. Räntekostnader har beräknats utifrån räntan på respektive skuld vid bokslutsdatumet.

Koncernen 2024-12-31, mkr	< 3 mån	3–12 mån	1–3 år	3–5 år	> 5 år	Totalt
Finansiella skulder						
Räntebärande skulder till kreditinstitut	55,8	1 230,8	3 897,3	10,5	84,7	5 279,3
Övriga räntebärande skulder	0,4	1,1	2,9	0,6	9,0	14,1
Leverantörsskulder	22,3	–	–	–	–	22,3
Övriga skulder	4,3	–	–	–	1,3	5,6
Summa	**82,8**	**1 231,9**	**3 900,3**	**11,2**	**95,1**	**5 321,3**

Koncernen 2023-12-31, mkr	< 3 mån	3–12 mån	1–3 år	3–5 år	> 5 år	Totalt
Finansiella skulder						
Räntebärande skulder till kreditinstitut	57,1	170,1	2 627,3	2 746,4	–	5 600,9
Övriga räntebärande skulder	0,5	1,3	2,9	0,8	9,0	14,5
Leverantörsskulder	26,3	–	–	–	–	26,3
Övriga skulder	7,1	26,4	–	–	1,1	34,6
Summa	**90,9**	**197,8**	**2 630,2**	**2 747,2**	**10,1**	**5 676,3**

Koncernens målsättning för att hantera likviditetsrisken är att alltid ha mer än en kreditgivare som är villig att erbjuda finansiering till marknadsmässiga villkor.

Förfallostruktur för koncernens räntebärande skulder
Kapitalbindning

2024-12-31

Förfalloår	Mkr	Andel, %
2025	1 077	11
2026	883	8
2027	2 834	61
2028	–	9
>2028	89	10
Total	**4 883**	**100**
Kapitalbindningstid, år		2,1

2023-12-31

Förfalloår	Mkr	Andel, %
2024	–	–
2025	2 939	61
2026	828	17
2027	1 034	22
>2027	–	–
Total	**4 800**	**100**
Kapitalbindningstid, år		2,1

Skuld avseende IFRS Redovisningsstandarder 16-bokningar om 13,0 mkr exkluderas samt periodiserade upplåningskostnader om 6,1 mkr (2,9).

Kreditrisk
KlaraBos kreditrisk omfattar hyresgästernas betalningsförmåga och hanteras genom noggrann bevakning av betalningsmoral, uppföljning av utestående hyresfordringar, samt genom kontinuerlig kommunikation med hyresgästerna. KlaraBo är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid. Potentiella hyresgäster genomgår sedvanlig kreditupplysning varvid information om hyresgästernas finansiella ställning inhämtas. I regel tas också referenser hos tidigare hyresvärd avseende hyresgästens hyresbetalning. I förekommande fall kan kompletterande säkerhet krävas i form av borgensman eller deposition. Koncernen arbetar vidare enligt en strikt policy avseende inkassohantering, betalningsanstånd och avbetalningsplaner för att minimera risken för uteblivna hyresinbetalningar.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

▷ Not 3, forts.

Likväl kvarstår risk för att kunder ställer in sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser, vilket skulle kunna påverka resultatet negativt både direkt och indirekt till följd av lägre fastighetsvärden.

Förutom hyresgästernas betalningsförmåga kan hyresintäkterna påverkas av andra faktorer, såsom fastigheternas uthyrningsgrad och möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs bland annat av den allmänna konjunkturutvecklingen, produktionstakten av nya fastigheter, förändringar i infrastruktur samt befolkningstillväxt och sysselsättningsgrad. Förändringen av dessa faktorer kan leda till ökad vakansgrad med risk för att hyresnivåerna sjunker. KlaraBo bedömer att risken för förlorade hyresintäkter är liten då vakansgraden i koncernens fastighetsbestånd är låg. KlaraBos uthyrningspolicy tillsammans med koncernens förvaltningsmodell, som medför en förädling av fastigheterna, begränsar risken för sjunkande hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad.

På balansdagen föreligger ingen signifikant koncentration av kreditexponering, exklusive likvida medel.

Per bokslutsdagen har koncernen nedanstående redovisade värde för kund- och hyresfordringar. Samtliga kund- och hyresfordringar förfaller till betalning inom tre månader efter bokslutsdagen.

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kund- och hyresfordringar	14,5	12,0	–	–
Reserv för osäkra kund- och hyresfordringar	-11,1	-8,7	–	–
Summa kund- och hyresfordringar	**3,5**	**3,4**	**0,0**	**0,0**

Årets förändring av reserv för osäkra kund- och hyresfordringar framgår av nedanstående tabell.

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående reserv för osäkra kund- och hyresfordringar	8,7	3,6	–	–
Årets förändring	2,4	5,1	–	–
Utgående reserv för osäkra kund- och hyresfordringar	**11,1**	**8,7**	**0,0**	**0,0**

KlaraBo tillämpar den förenklade metoden för nedskrivning av förväntade kreditförluster där storleken på reserven baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer.

KlaraBo skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan om att erhålla betalning och då aktiva åtgärder vidtagits för att erhålla betalning.

Koncernen använder sig av finansiella motparter med hög kreditvärdighet för att begränsa kreditrisken för likvida medel och derivatinstrument. Koncernens finanspolicy definierar hur upplåning och placeringar av överskottlikviditet får hanteras där upplåning endast får ske genom:

- Svensk bank eller från svenska finansinstitut/försäkringsbolag.
- Utländsk bank om upplåningen sker med tillämpning av nordisk rätt.
- Upplåning från den svenska kreditmarknaden, såsom obligationer och/eller företagscertifikat.
- Hybridobligationer
- Preferensaktier

Bolagets placeringar av överskottslikviditet får ske i:

- Företag ingående i koncernen.
- Svensk bank eller svenska finansinstitut/försäkringsbolag (med rating minst A-).
- Utländsk bank om placering sker med tillämpning av nordisk rätt (med rating minst A-).
- Maximalt 200 mkr får placeras med enskild motpart.

Godkända instrument är deposit och certifikat.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Not 4

Uppskattningar och bedömningar

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa, kommer definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

Förvaltningsfastigheter
En väsentlig post i bokslutet som påverkas av bedömningar och uppskattningar är värderingen av koncernens fastighetsbestånd till verkligt värde. Vid värdering av förvaltningsfastigheter har externa värderare verifierat värdena. Värdering har utförts av oberoende värderingsmän med erkända och relevanta kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med det läge som KlaraBos förvaltningsfastigheter har. För ytterligare information om förvaltningsfastigheterna, se not 13.

Tillgångs- och rörelseförvärv
Vid förvärv görs en bedömning om det är att betrakta som tillgångs- eller rörelseförvärv. Om syftet är att förvärva ett bolags fastigheter, och dess förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse, klassificeras det som ett tillgångsförvärv. Ett förvärv klassificeras också som tillgångsförvärv om köpeskillingen i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder 3 för aktierna i allt väsentligt är hänförligt till marknadsvärdet på förvärvade fastigheter. Övriga förvärv är att betrakta som rörelseförvärv. Då ingen uppskjuten skatt redovisas vid tillgångsförvärv, påverkar eventuell erhållen skatterabatt fastighetens anskaffningsvärde. Följaktligen kommer även efterföljande värdeförändringar påverkas av rabatten.

Uppskjutna skatter
Betydande bedömningar görs för att bestämma framför allt uppskjutna skattefordringar/-skulder, inte minst vad gäller värdet av underskottsavdrag samt när de bedöms kunna nyttjas. KlaraBo måste därvid bedöma sannolikheten för att underskottsavdragen kommer att nyttjas för avräkning mot framtida beskattningsbara vinster samt när detta kan komma att ske. Det verkliga resultatet kan avvika från dess bedömningar på grund av bland annat ändrat framtida affärsklimat, ändrade skatteregler eller utfallet av myndigheters eller skattedomstolars ännu ej slutförda granskning av avgivna deklarationer. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle. För ytterligare information om uppskjutna skatter, se not 16.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Not 5

Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Nedan återges redovisade värden avseende finansiella instrument, fördelat per värderingskategori.

	Finansiella poster redovisade till verkligt värde via resultatet		Finansiella poster redovisade till upplupet anskaffningsvärde	
Koncernen, mkr	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Finansiella tillgångar				
Kund- och hyresfordringar	–	–	3,5	3,4
Övriga fordringar	–	–	393,7	12,4
Likvida medel	–	–	143,0	168,5
Summa	**0,0**	**0,0**	**540,2**	**184,2**
Finansiella skulder				
Räntebärande skulder till kreditinstitut	–	–	4 875,7	4 864,3
Övriga räntebärande skulder	–	14,5	14,1	–
Derivatinstrument	10,6	36,7	–	–
Leverantörsskulder	–	–	22,3	26,3
Övriga skulder	–	–	5,6	34,6
Upplupna kostnader	–	–	102,5	101,4
Summa	**10,6**	**51,3**	**5 020,2**	**5 026,5**

Verkligt värde för kortfristiga finansiella tillgångar och skulder bedöms motsvara deras redovisade värde med hänsyn till den korta löptiden samt rörlig ränta för räntebärande skulder.

Moderbolagets samtliga finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig, medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värde-värderingen av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i nivå 2, se vidare sid 61 för de olika nivåerna i värdehierarkin. Specifika värderingstekniker som används för att värdera finansiella instrument inkluderar:

- Noterade marknadspriser eller mäklarnoteringar för liknande instrument.
- Verkligt värde för ränteswappar beräknas som nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden baserat på observerbara avkastningskurvor.
- Verkligt värde för valutaterminskontrakt fastställs som nuvärdet av framtida kassaflöden baserat på kurser för valutaterminer på balansdagen.

Övriga räntebärande skulder avser leasingskuld som nuvärdesberäknas utifrån framtida kassaflöden i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder 16.Samtliga derivat och leasingskulder som KlaraBo har utestående per bokslutsdatumet återfinns i nivå 2.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Not 6

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter fördelar sig enligt nedanstående tabell.

	Koncernen	
Mkr	2024	2023
Bostad	540,4	499,1
Lokal	66,5	66,3
Övrigt	12,1	11,9
Summa	**619,0**	**577,2**

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Nedan anges framtida ackumulerade minimi-inbetalningar avseende hyresintäkter. Beräkningen utgår från att samtliga hyresavtal sägs upp så snart det är möjligt efter bokslutsdagen, och därefter inte förnyas. Bostadshyresavtal löper med tre månaders uppsägningstid men antas vara långsiktiga avtal. I upplysningssyfte visas värdet av årshyran för dessa kontrakt. Vidare presenteras förfallostrukturen för övriga avtalade hyreskontrakt exklusive bostadshyresavtal, dvs kommersiella lokaler och samhällsfastigheter. Förfallostrukturen inkluderar ej framtida indexregleringar av hyrorna.

	Koncernen
Mkr	2024
Bostadshyreskontrakt, årshyra	577,1
Framtida avtalade hyresinbetalningar, exklusive bostäder	
2025	61,5
2026	51,7
2027	35,3
2028	19,3
2029	9,7
Senare än fem år	13,4
Summa	**190,7**

	Koncernen
Mkr	2023
Bostadshyreskontrakt, årshyra	539,4
Framtida avtalade hyresinbetalningar, exklusive bostäder	
2024	71,1
2025	63,6
2026	54,6
2027	30,5
2028	15,6
Senare än fem år	16,9
Summa	**252,3**

Not 7

Fastighetskostnader

	Koncernen	
Mkr	2024	2023
Driftkostnader	197,4	187,8
Underhållskostnader	27,5	24,4
Förvaltningsadministration	30,7	27,5
Fastighetsskatt	12,6	12,8
Summa	**268,2**	**252,5**

I förvaltningsadministration ingår främst personalkostnader som redovisas i not 8.

Not 8

Personal

Medelantal anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Kvinnor	23	21	8	7
Män	44	45	5	5
Summa	**67**	**66**	**13**	**12**

Könsfördelning

	Moderbolaget	
Styrelse	2024	2023
Kvinnor	2	2
Män	5	6

	Moderbolaget	
VD och ledningsgrupp	2024-12-31	2023-12-31
Kvinnor	1	1
Män	3	3

Löner och ersättningar, sociala kostnader och pensioner

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2024	2023	2024	2023
Löner och ersättningar				
Styrelse, VD och ledande befattningshavare	8,0	7,2	8,0	6,9
Övriga anställda	30,4	29,3	5,2	4,9
Summa	**38,4**	**36,5**	**13,2**	**11,8**
Sociala kostnader				
Styrelse, vd och ledande befattningshavare	4,8	4,1	4,8	3,9
(varav pensionskostnader)	*(1,7)*	*(1,4)*	*(1,7)*	*(1,3)*
Övriga anställda	12,7	12,4	2,8	2,6
(varav pensionskostnader)	*(2,5)*	*(2,4)*	*(1,0)*	*(0,9)*
Summa	**17,5**	**16,5**	**7,6**	**6,5**

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

▷ Not 8, forts.

Ledande befattningshavare utgörs, förutom av VD, av CFO, HR chef och Fastighetschef. VD har en uppsägningstid om tolv månader, vid uppsägning från företagets sida och sex månader från egen sida. Övriga befattningshavare har en uppsägningstid mellan tre till sex månader både vid egen uppsägning och vid uppsägning från företagets sida.

Ersättning till ledande befattningshavare

2024

Mkr	Lön/arvode	Förmåner	Pension	Totalt
Lennart Sten, styrelseordförande	0,4			0,4
Anders Pettersson, styrelseledamot	0,3			0,3
Lulu Gylleneiden, styrelseledamot	0,2			0,2
Mats Johansson, styrelseledamot	0,3			0,3
Per-Håkan Börjesson, styrelseledamot	0,2			0,2
Sophia Mattsson-Linnala, styrelseledamot	0,3			0,3
Joacim Sjöberg, styrelseledamot	0,3			0,3
Andreas Morfiadakis, vd	2,4	0,2	0,7	3,3
Övriga ledande befattningshavare (3 personer)	3,5	0,3	1,0	4,8
Summa	**8,0**	**0,4**	**1,7**	**10,2**

2023

Mkr	Lön/arvode	Förmåner	Pension	Totalt
Lennart Sten, styrelseordförande	0,4			0,4
Anders Pettersson, styrelseledamot	0,2			0,2
Håkan Sandberg, styrelseledamot	0,2			0,2
Lulu Gylleneiden, styrelseledamot	0,2			0,2
Mats Johansson, styrelseledamot	0,2			0,2
Per-Håkan Börjesson, styrelseledamot	0,2			0,2
Sophia Mattsson-Linnala, styrelseledamot	0,3			0,3
Joacim Sjöberg, styrelseledamot	0,3			0,3
Andreas Morfiadakis, vd	2,4	0,2	0,7	3,2
Övriga ledande befattningshavare (3-4 personer)	2,9	0,3	0,7	3,8
Summa	**7,2**	**0,5**	**1,4**	**9,1**

Antal optioner

	TO 2020/2024	TO 2021/2024:1	TO 2021/2024:2	Totalt
Antal optioner vid årets ingång, st	1 367 585	500 000	1 429 440	3 297 025
Förfallna optioner	-1 367 585	-500 000	-1 429 440	-3 297 025
Antal optioner vid årets utgång, st	**0**	**0**	**0**	**0**
Teckningskurs/aktie, kr	30	39	39	

Styrelsearvoden
Styrelsearvode har under 2024 utgått med 440 000 kr (400 000) till styrelseordförande samt med 220 000 kr (200 000) per person till övriga styrelseledamöter. Ersättning för utskottsarbete tillkommer med totalt 270 000 kr. Beloppen sträcker sig från årsstämman 2024-05-03 till och med årsstämman 2025-04-29.

Incitamentsprogram
Under året har KlaraBo haft tre optionsprogram som löpt ut utan att några aktier tecknats.

Inga nya optioner har erbjudits under bemyndigandet som gavs vid årsstämman 2024. Vid utgången av året finns inga pågående incitamentsprogram.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Not 9

Centrala administrationskostnader

	Koncernen	
Mkr	2024	2023
Avskrivning	2,5	2,7
Kostnader för ersättning till anställda	20,4	18,6
Konsultkostnader	10,2	11,0
IT och programvaror	5,1	4,4
Ersättning till revisorer	2,8	3,2
Marknadsföringskostnader	1,4	1,0
Övriga kostnader	9,4	10,5
Summa	**51,7**	**51,3**

I posten övriga kostnader ingår momskostnad för management fee, förbrukningsmaterial, resekostnader samt löpande börs-relaterade kostnader.

Not 10

Ersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2024	2023	2024	2023
Revisionsuppdrag	2,4	2,4	0,8	0,9
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	–	–	–	–
Skatterådgivning	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga tjänster	0,4	0,8	0,1	0,3
Summa	**2,8**	**3,2**	**1,0**	**1,2**

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag avses olika typer av kvalitetstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning. Ersättning till revisorer avser PwC.

Not 11

Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolag	
Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Anteciperad utdelning från dotterbolag	650,0	453,6
Nedskrivning av aktier i dotterföretag	-92,8	-524,7
Återföring av nedskrivning av aktier i dotterföretag	5,4	–
Utgående anskaffningsvärde	**562,6**	**-71,1**

Not 12

Finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	–	–	287,5	266,1
Övriga ränteintäkter	4,5	7,5	4,0	4,5
Summa finansiella intäkter	**4,5**	**7,5**	**291,5**	**270,7**
Räntekostnader till kreditinstitut	-177,5	-169,7	26,4	20,3
Räntekostnader till koncern-företag	–	–	-264,8	-228,0
Övriga finansiella kostnader	-1,6	0,8	0,0	-0,1
Summa finansiella kostnader	**-179,1**	**-169,0**	**-238,4**	**-207,8**

Majoriteten av finansiella intäkter och kostnader är hänförliga till finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Not 13

Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsbestånd 1 januari	9 031,9	9 170,7
Förvärv	79,3	–
Avyttring	-140,0	–
Investeringar i förvaltningsfastigheter	144,0	161,5
Investeringar i nyproduktionsfastigheter	5,2	117,1
IFRS16	–	3,3
Offentligt bidrag	–	19,2
Orealiserade värdeförändringar	123,5	-439,9
Summa	**9 243,9**	**9 031,9**

Verkligt värde för fastigheter i Projektutveckling uppgår till 17,8 mkr (16,2) och utgör därmed en icke betydande del av det totala fastighetsvärdet. Därför redovisas detta ej separat.

Koncernens fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter, varav samtliga ingår i nivå 3 i verkligt värdehierarkin. Enligt IFRS Redovisningsstandarder måste värdering följa följande värderingshierarki:

Nivå 1: Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som enheten har att tillgå vid värderingstidpunkten.

Nivå 2: Andra observerbara data än noterade priser för tillgången eller skulden.

Nivå 3: Icke observerbara data för tillgången eller skulden.

I posten förvaltningsfastigheter ingår även nedlagda kostnader för pågående nyproduktion. Fastigheter under uppförande värderas till verkligt värde, där en förutbestämd andel av den orealiserade värdeförändringen mellan verkligt värde vid färdigställande och totala uppskattade produktionskostnader bokas i takt med färdigställandegraden. Detta görs i enlighet med en i koncernen beslutad upptrappningsmodell där fastigheten i sin helhet värderas i samband med att projektet färdigställts. I anskaffningskostnad avseende nyproduktion ingår låneutgifter, såsom räntekostnader och kreditavgifter, som är direkt hänförbara till produktionen. För 2024 uppgår aktiverade låneutgifter till 3,1 mkr (8,9). Fastighetsbeståndet utgörs främst av bostadsfastigheter, och samtliga är belägna i Sverige. Merparten av fastigheterna är uppförda på 60- och 70-talet. Samtliga fastigheter, med undantag av pågående nyproduktion, har per bokslutsdatum värderats av externa värderingsfirmor, som är auktoriserade i enlighet med MRICS. Marknadsvärdet avseende koncernens förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde. Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna baseras på avkastningsbaserade kassaflödesmodeller där nuvärdet av prognosticerade kassaflöden jämte restvärde beräknas för de enskilda värderingsobjekten om 10 alternativt 15 år. Detta innebär att framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drift- och underhållsbetalningar samt restvärdet år tio alternativt år femton diskonteras till nuvärde.

Underlaget för värderingen utgörs i samtliga fall av information om fastighetens skick, hyreskontrakt, löpande driftkostnader, vakanser och planerade investeringar samt en analys av befintliga hyresgäster. En bedömning sker av läge, hyresutveckling, vakansgrader och direktavkastningskrav för relevanta marknader och med hänsyn tagen till normaliserad drift- och underhållskostnad. Uppgifter inhämtas från offentliga källor om fastigheternas markareal och detaljplaner för obebyggd mark och exploateringsfastigheter. Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheter baseras på värderingar av oberoende värderingsmän med erkända och relevanta kvalifikationer. Fysisk besiktning av fastighetsbeståndet sker löpande med ett intervall om tre år.

Utgångspunkterna för samtliga värderingskalkyler har utgjorts av faktiska hyresintäkter och hyresnivåer vid värderingstillfället. Drift- och underhållskostnader har baserats på en sammanvägning av historiska utfall och beräknade normaliserade kostnader. Utgående kostnader avseende fastighetsskatt har använts. Aktuell ekonomisk vakanssituation har beaktats. Hyresutvecklingen har bedömts långsiktigt följa antagen inflationstakt, med undantag för år ett som baseras på kända slutförda hyresförhandlingar. Inflationsutvecklingen följer Riksbankens långsiktiga inflationsmål. Drift- och underhållskostnader, baserat på marknadsantaganden utifrån värderarnas expertis, har i genomsnitt antagits till 498 kr/kvm (490), exklusive fastighetsskatt. Restvärdet beräknas genom att ett normaliserat driftnetto året efter kalkylperiodens slut divideras med ett bedömt direktavkastningskrav. Restvärdet har beräknats med ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 4,9 procent (4,8). Långsiktig vakansnivå bedöms för varje fastighet utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till marknadsmässig vakans och individuella förutsättningar. Kalkylräntan är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade fastigheter, vilket i praktiken härleds genom att inflationsanpassa det bedömda direktavkastningskravet. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor. Kalkylräntan bedöms för varje enskild fastighet.

Känslighetsanalys – förvaltningsfastigheter

	Förändring, %-enheter	Förändring, %	Värdeförändring, mkr
Direktavkastningskrav	-0,25		503,7
Direktavkastningskrav	+0,25		-452,5
Långsiktig vakansgrad	-0,25		29,6
Långsiktig vakansgrad	+0,25		-29,7
Hyresvärde*		-2,50	-35,2
Hyresvärde		+2,50	351,9
Drift- och underhållskostnader		-2,50	127,7
Drift- och underhållskostnader		+2,50	-127,7

* Avser enbart lokaler

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Not 14

Derivat

	Koncernen	
Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	-36,8	103,0
Årets värdeförändring	26,2	-139,8
Summa	**-10,6**	**-36,7**

KlaraBo-koncernen har per bokslutsdagen nio stycken (tio) räntederivat där utgående redovisat värde uppgår till -9,0 mkr (-28,5) samt en swaption där utgående redovisat värde uppgår till -1,6 mkr. Räntederivaten är inte kopplade till specifika banklån, utan löper frikopplade från andra skulder. Samtliga derivat redovisas vid varje bokslutstidpunkt till verkligt värde, vilka erhålles från respektive motpart (bank).

Enligt IFRS Redovisningsstandarder värderingshierarki har verkligt värde på derivat värderats enligt nivå 2. Denna nivå innebär att värderingen baseras på annan indata än noterade priser som är observerbara för tillgångar eller skulder antingen direkt eller indirekt. I KlaraBos fall utgörs detta av marknadsvärdering från bankerna. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning.

Not 15

Andelar i gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	17,2	17,3	16,3	16,3
Inköp	0,0	–	0,0	–
Omklassificering	-17,2	–	-16,3	–
Resultatandel från gemensamt styrda företag	–	-0,2	–	–
Utgående anskaffningsvärde	**0,0**	**17,2**	**0,0**	**16,3**

Företag	Org.nr	Säte	Kapitalandel		Redovisat värde i koncernen	Redovisat värde i moderbolaget
Boostad Hyllie AB	559481-9582	Stockholm	50%	0,0	0,0	0

Not 16

Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-22,8	-20,4	0,0	0,0
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,2	1,6	0,0	0,0
Summa aktuell skatt	**-23,0**	**-18,8**	**0,0**	**0,0**
Uppskjuten skatt				
Värdeförändring finansiella instrument	-5,4	28,8	-11,0	13,6
Skillnader mellan bokfört och skattemässigt värde förvaltningsfastigheter	-49,6	64,3	-3,8	0,0
Obeskattade reserver	-7,3			
Förändring aktivering underskottsavdrag	0,0	-0,4	0	0,0
Summa uppskjuten skatt	**-62,2**	**92,7**	**-14,7**	**13,6**
Summa inkomstskatt	**-85,2**	**73,9**	**0**	**13,6**

Inkomstskatten på koncernens resultat före skatt skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av vägd genomsnittlig skattesats i de konsoliderade koncernföretagen enligt följande:

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

▷ Not 16, forts.

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	273,1	-455,5	653,7	-74,2
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-56,3	93,8	-134,7	15,3
Skatteeffekter av:				
– ej skattepliktiga intäkter	0,1	0,1	144,8	106,4
– ej avdragsgilla kostnader	-25,0	-18,0	-21,1	-121,7
– avdragsgilla kostnader som ej redovisas i resultaträkningen	-4,1	–	-3,8	–
– justering uppskjuten skatt hänförligt till finansiella instrument	–	–	–	13,6
–justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare år	–	–	0,0	
– ej tidigare värderade underskott	0,1	1,3	–	–
– effekt omvärdering fastigheter	0,0	-3,2	–	–
Skattekostnad	**-85,2**	**73,9**	**-14,8**	**13,6**

Uppskjuten skattefordran/-skuld

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Värdeförändringar fastigheter	-257,5	-183,5	–	–
Värdeförändringar finansiella instrument	2,2	7,6	2,7	13,6
Obeskattade reserver	-15,2	–		
Aktiverat underskottsavdrag	–	0,1	–	–
Temporära skillnader på skattemässiga avskrivningar	–	-41,5	–	–
Internvinst	1,4	1,4	–	–
Summa	**-269,2**	**-216,0**	**2,7**	**13,6**
Klassificering i balansräkningen				
Uppskjuten skattefordran	–	0,1	2,7	13,6
Uppskjuten skatteskuld	-269,2	-216,0	–	–
	-269,2	**-216,0**	**2,7**	**13,6**

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående uppskjuten skattefordran/-skuld	-216,0	-308,7	13,6	0,0
Värdeförändringar fastigheter	-45,8	73,2	–	–
Temporära skillnader på skattemässiga avskrivningar	-3,8	-8,9	–	–
Värdeförändringar finansiella instrument	-5,4	28,8	-11,0	13,6
Obeskattade reserver	-7,3		–	
Aktiverat underskottsavdrag	0	-0,4	–	–
Försäljning av fastigheter	9,0	–	–	–
Utgående uppskjuten skattefordran/-skuld	**-269,2**	**-216,0**	**2,7**	**13,6**

I koncernen finns ej utnyttjade spärrade skattemässiga underskott per den 31 december om totalt 7,4 mkr (4,2). Uppskjuten skattefordran på negativa räntenetton som ej kunnat nyttjas, redovisas inte.

Bedömd förfallostruktur uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Nyttjas efter mer än 12 månader	–	–	2,7	13,6
Nyttjas inom 12 månader	0,0	0,1	0,0	0,0
Summa	**0,0**	**0,1**	**2,7**	**0,1**
Uppskjuten skatteskuld				
Nyttjas efter mer än 12 månader	-269,2	-216,0	–	–
Nyttjas inom 12 månader	–	–	–	–
Summa	**-269,2**	**-216,0**	**0,0**	**0,0**

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Not 17

Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	24,2	23,7	1,1	1,1
Avyttringar och utrangeringar	-1,0	-0,3	–	–
Årets anskaffningar	0,2	0,8	–	–
Utgående anskaffningsvärde	**23,4**	**24,2**	**1,1**	**1,1**
Ingående avskrivningar	-16,5	-13,9	-0,5	-0,3
Avyttringar och utrangeringar	0,7	0,1	–	–
Årets avskrivningar	-2,2	-2,7	-0,2	-0,2
Utgående avskrivningar	**-18,0**	**-16,5**	**-0,8**	**-0,5**
Utgående bokfört värde	**5,5**	**7,7**	**0,4**	**0,6**

Not 18

Periodiseringsposter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Upplupna ränteintäkter	0,8	–	0,8	–
Upplupen återbetalning av energiskatt	3,6	–	–	–
Övriga förutbetalda kostnader	5,5	5,7	1,9	2,3
Summa	**10,0**	**5,7**	**2,8**	**2,3**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna projektkostnader	1,5	5,8	–	–
Upplupna personalrelaterade kostnader	4,5	4,3	2,0	1,3
Upplupna räntekostnader	5,5	3,3	–	-4,1
Upplupna emissionskostnader	7,7	–	7,7	–
Övriga upplupna kostnader	28,2	36,8	3,5	3,7
Förutbetalda hyresintäkter	55,1	51,3	–	–
Summa	**102,5**	**101,4**	**13,1**	**1,0**

I posten övriga upplupna kostnader ingår främst driftkostnader.

Not 19

Eget kapital

Aktiekapital
Moderbolagets aktiekapital utgörs på balansdagen av totalt 131 827 883 aktier, som fördelar sig på 16 300 000 A-aktier och 115 527 883 B-aktier. Varje A-aktie berättigar till 10 röster medan varje B-aktie berättigar till 1 röst. Kvotvärdet för samtliga aktier uppgår till 0,05 kr per aktie.

Tillskjutet kapital
Tillskjutet kapital består av inbetalt kapital till bolaget genom nyemission.

Balanserat resultat
I balanserat resultat ingår årets samt tidigare års resultat. Även återköp av aktier hänförs till denna post.

Aktiekapitalets utveckling

	Antal aktier	Kvotvärde/ aktie, kr	Aktiekapital kr
Vid årets ingång 2023-01-01	131 827 883	0,05	6 591 394
Vid årets utgång 2023-12-31	131 827 883	0,05	6 591 394
Vid årets ingång 2024-01-01	131 827 883	0,05	6 591 394
Vid årets utgång 2024-12-31	131 827 883	0,05	6 591 394

Den aviserade och slutförda nyemissionen om 26 057 868 B-aktier under januari 2025 inkluderas ej ovan.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Not 20

Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Räntebärande skulder till kreditinstitut	3 750,1	4 749,6	–	–
Övriga räntebärande skulder	11,9	13,0	0,0	2,1
Summa	**3 762,0**	**4 762,7**	**0,0**	**2,1**
Kortfristiga räntebärande skulder				
Räntebärande skulder till kreditinstitut	1 128,2	116,1	0,0	1,0
Summa	**1 128,2**	**116,1**	**0,0**	**1,0**

Skulder till kreditinstitut avser huvudsakligen belåning kopplad till koncernens fastighetsbestånd. Dessa skulder är säkerställda främst genom pantbrev i fastigheter. Övriga räntebärande skulder avser byggnadskreditiv kopplade till koncernens nyproduktionsprojekt samt skuld avseende IFRS Redovisningsstandarder16-bokningar för en tomträtt och två kontorslokaler.

Koncernens lånefinansiering sker genom lån från nordiska banker. Total upplåning utgörs av banklån inklusive byggkreditiv.

Banklånen löper huvudsakligen med två räntekomponenter i form av förutbestämda marginaler jämte en rörlig referensränta med kvartalsvis betalning och amortering. Avtalen löper med krav om finansiella åtaganden som kontinuerligt följs upp och rapporteras såsom belåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad. De finansiella åtagandenivåerna skiljer sig åt mellan olika banker men KlaraBo har förbundit sig att uppfylla en belåningsgrad på högst 70 procent, räntetäckningsgrad på minst 1,5 gånger och soliditet om lägst 25 procent. För det fall dessa åtaganden inte uppfylls har kreditgivaren vanligtvis rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid, utnyttja sin panträtt i pantsatta tillgångar, kräva extra amortering eller begära ändrade villkor. Låneavtalen innehåller även en del andra åtaganden såsom krav på årliga värderingar av fastigheterna och definierade händelser som ger möjlighet för långivarna att säga upp lånen till förtida betalning. Per bokslutsdagen var samtliga åtaganden uppfyllda. Ränteswappar har ingåtts för att delvis byta ut den rörliga räntan mot fast ränta. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per bokslutsdagen till 3,3 år och den genomsnittliga kapitalbindnings-tiden till 2,1 år. Den genomsnittliga räntan, inklusive derivat, uppgick till 3,3 procent per 31 december 2024.

För koncernens upplåning med rörlig ränta motsvaras det redovisade värdet på upplåningen av dess verkliga värde, eftersom räntan på denna upplåning är i paritet med aktuella marknadsräntor alternativt på grund av att upplåningen är kortfristig. Verkligt värde på koncernens upplåning med fast ränta understiger det redovisade värdet då marknadsräntorna per bokslutsdagen är högre än de fasta räntorna på lånen. Det redovisade värdet på dessa lån uppgår till 1 077,0 mkr medan det verkliga värdet uppskattats till 1 050,3 mkr. Verkligt värde har beräknats genom att diskontera framtida kassa-flöden med bedömd marknadsränta plus koncernens genomsnittliga lånemarginal.

Kostnader som uppkommer i samband med upptagande av nya lån redovisas som reduktion av långfristiga räntebärandeskulder. Periodisering sker under respektive låns löptid. Årets utgående balanspost uppgår till nedanstående och redovisas tillsammans med långfristiga räntebärande skulder.

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Periodiserade lånekostnader	6,1	2,9	–	–
Summa	**6,1**	**2,9**	**0,0**	**0,0**

Förfallotabell, långfristiga räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Senare än ett år men inom fem år	3 717,3	4 762,7	–	–
Senare än fem år	89,0	–	–	–
Summa	**3 806,3**	**4 762,7**	**0,0**	**0,0**

Räntebärande skulder, kassaflödespåverkan

	Koncernen	
Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående räntebärande skulder	4 878,8	4 898,1
Netto kassaflöde	16,0	-21,3
Ej kassaflödespåverkande förändringar	-4,5	2,0
Utgående räntebärande skulder	**4 890,2**	**4 878,8**

Netto kassaflöde avser nettot av nyupptagna lån, amorteringar samt låneutgifter. Ej kassaflödes-påverkande förändringar avser övertagna lån i samband med förvärv av förvaltningsfastigheter vilka klassificerats som förvärv av förvaltningsfastigheter i koncernens rapport över kassaflöde.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Not 21

Koncernmellanhavanden

Inköp och försäljning mellan koncernföretag
Moderbolaget har fakturerat dotterbolagen 24,5 mkr (25,0) avseende arvoden och kostnader. Övriga bolag i koncernen som har anställd förvaltningspersonal, fakturerar sina systerbolag. I övrigt förekommer inte inköp och försäljning mellan koncernföretag. Moderbolaget redovisar 280,0 mkr (260,3) i ränteintäkter från koncernföretag och 262,9 mkr (225,2) i räntekostnader från koncernföretag. Samtliga transaktioner ovan elimineras i koncernen.

Fordringar och skulder mellan koncernföretag
Som framgår av balansräkningen uppgår moderbolagets långfristiga fordringar hos koncernföretag till 2 751,1 mkr (2 942,9) och kortfristiga fordringar hos koncernföretag till 964,9 mkr (181,6). Moderbolagets långfristiga skulder uppgår till 2 215,0 mkr (2 161,9) och kortfristiga skulder till 322,4 mkr (276,4). De långfristiga skulderna till koncernföretag förfaller senare än ett år men inom fem år och löper med en ränta motsvarande STIBOR 3-mån + marginal på 1,35–1,85 procentenheter. Alla koncerninterna mellanhavanden elimineras i sin helhet i koncernen.

Not 22

Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 294,8	2 345,9
Förvärvade företag	6,5	–
Omklassificering från intressebolag	15,9	–
Lämnade aktieägartillskott	214,1	473,6
Nedskrivning av aktier i dotterföretag	-92,8	-524,7
Återföring av nedskrivning av aktier i dotterföretag	5,7	–
Utgående anskaffningsvärde	**2 444,2**	**2 294,8**

Företag	Org.nr	Säte	Kapitalandel	Bokfört värde
Fastighetsbolaget KlaraBo AB	559124-9064	Malmö	100%	1,9
KlaraBo Bygg AB	559104-0224	Malmö	100%	9,4
KlaraBo Malmö Öster AB	559309-2553	Malmö	100%	13,2
KlaraBo Bardisanen AB	559309-2546	Malmö	100%	
Gullbernahult Fastighetsutveckling AB	559153-7930	Malmö	100%	3,0
Varpslagg Fastighetsutveckling AB	559154-7616	Malmö	100%	4,5
Klarsam Fastighetsutveckling AB	559162-1239	Malmö	100%	2,2
Klarsam Holding 1 AB	559162-1254	Malmö	100%	
Klarsam Holding 2 AB	559162-1262	Malmö	100%	
KlaraBo Rovan 2 AB	559280-1418	Malmö	100%	186,6
KlaraBo Älven AB	559349-5772	Malmö	100%	0,1
KlaraBo Söderslätt AB	559254-7565	Malmö	100%	0,1
KlaraBo Trelleborg Öster AB	559254-7508	Malmö	100%	0,1
Cronsjö Fastighetsutveckling AB	559154-7566	Stockholm	100%	6,9
KlaraBo Förvaltning AB	559185-5712	Malmö	100%	656,6
Klara 83 AB	559185-5647	Malmö	100%	
Klara 87 AB	559201-2016	Malmö	100%	
KlaraBo Bostadsförvaltning AB	559228-4458	Malmö	100%*	584,5
Stävbo Fastigheter AB	559127-1332	Malmö	100%	
KlaraBo Tranås AB	559188-7095	Malmö	100%	
Ketty Fastighets KB	916701-1502	Malmö	100%	
KlaraBo Projektutveckling AB	559089-1205	Malmö	100%	728,4
KlaraBo Stockholmsberget AB	559241-2547	Malmö	100%	
KlaraBo Nybro AB	559261-4498	Malmö	100%	
KlaraBo Vaggeryd AB	559261-4456	Malmö	100%	
KlaraBo Bostäder Västervik AB	559261-4472	Malmö	100%	
KlaraBo Vårdfastigheter Västervik AB	559224-2373	Malmö	100%	
KlaraBo Huskvarna AB	556992-5562	Malmö	100%	
KlaraBo Öst AB	559222-2979	Malmö	100%	
KlaraBo Fastigheter AB	559359-1877	Malmö	100%	96,0
KlaraBo Aspeholmen AB	559365-2067	Malmö	100%	
KlaraBo Anderstorg AB	559351-0075	Malmö	100%	
KlaraBo Snickarglädjen AB	559374-1167	Malmö	100%	
KlaraBo Västervik AB	559338-1261	Malmö	100%	
KlaraBo Ludvigsborgs Bostad AB	559350-7204	Malmö	100%	
KlaraBo Piperskärr Bostad AB	556611-3931	Malmö	100%	
KlaraBo Nykulla AB	556481-2823	Malmö	100%	
KlaraBo Östersund AB	559252-8946	Malmö	100%	
KlaraBo Degskrapan Östersund AB	559256-2879	Malmö	100%	
KlaraBo Torvallafastigheter Östersund AB	559256-2838	Malmö	100%	

▷ forts.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

▷ Not 22, forts.

Företag	Org.nr	Säte	Kapitalandel	Bokfört värde
KlaraBo Centrumfastigheter Östersund AB	556704-1370	Malmö	100%	
KlaraBo Odensalafastigheter Östersund AB	559256-2887	Malmö	100%	
KlaraBo SB Holding AB	559294-6916	Malmö	100%	18,7
KlaraBo Bjuv AB	559114-5072	Malmö	100%	
KlaraBo Svalöv AB	559124-0287	Malmö	100%	
KlaraBo Höganäs AB	559115-3167	Malmö	100%	
Oskduvan Fastigheter AB	559167-7884	Malmö	100%	
Stora Torget 3 i Oskarshamn AB	559110-8062	Malmö	100%	
Västfogden Fastighets AB	556698-3127	Malmö	100%	
KlaraBo Källan AB	559162-1452	Malmö	100%	
KlaraBo Ronneby 2 AB	556070-1558	Malmö	100%	
KlaraBo Ronneby 4 AB	556723-7820	Malmö	100%	
KlaraBo Hovslagaren AB	559272-0956	Malmö	100%	
KlaraBo Helsingborg Holding AB	559504-4164	Malmö	100%	
Klarabo DB Holding AB	559373-1002	Malmö	100%	61,9
KlaraBo Höör AB	559253-9984	Malmö	100%	
KlaraBo Munken AB	559223-2556	Malmö	100%	
Klara Flundranhälle 8 AB	559057-8943	Malmö	100%	
Klara Apoteksgatan AB	559085-5291	Malmö	100%	
Klara Kvarnsveden AB	559094-9672	Malmö	100%	
Klara Härsta AB	559199-8074	Malmö	100%	
Klara Ren AB	559199-8082	Malmö	100%	
Klara Öraberget AB	559185-5761	Malmö	100%	
KlaraBo Fagerängen AB	559254-7557	Malmö	100%	
KlaraBo Umeå AB	559349-5780	Malmö	100%	
KlaraBo Falun AB	559484-6858	Malmö	100%	
Klarabo HB Holding AB	559373-1036	Malmö	100%	70,2
Klara i Bollnäs AB	556422-5885	Malmö	100%	
Klara 88 AB	559201-2073	Malmö	100%	
KlaraBo Gävle AB	559323-1334	Malmö	100%	
KlaraBo Navaren AB	559176-1365	Malmö	100%	
KlaraBo Skokloster AB	559323-1326	Malmö	100%	
Klara Gångsta AB	559039-0042	Malmö	100%	
KlaraBo i Trelleborg AB	559183-3826	Malmö	100%	
KlaraBo Trelleborg Centrum AB	559254-7573	Malmö	100%	
KlaraBo Anderslöv AB	559254-7581	Malmö	100%	
				2 444,2

* Varav 2,3 procent ägs indirekt via KlaraBo Projektutveckling AB.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Not 23

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):	
Överkursfond	3 604 435 074
Balanserat resultat	-134 987 763
Årets resultat	638 952 089
Summa	**4 108 399 400**

Styrelsen föreslår att ovanstående vinstmedel disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	4 108 399 400
Summa	**4 108 399 400**

Not 24

Transaktioner med närstående

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

Under året har Investment AB Spiltan lämnat ett garantiåtagande avseende nyemissionen och för detta erhållit en ersättning upp-gående till 6 mkr. Ersättningen har skett till marknadsmässiga villkor.

Utöver ersättningar till ledande befattningshavare (not 9) samt koncerninterna transaktioner (not 21) har inga andra transaktioner med närstående skett.

Not 25

Händelser efter räkenskapsårets slut

Den pågående nyemissionen om 26 057 868 B-aktier har under januari månad 2025 slutligt registrerats och reglerats, vilket medfört att registrerat aktiekapital uppgår till 7 894 287,55 kr per 2025-01-31. Totalt har emissionen tillfört KlaraBo cirka 391 mkr före emissionskostnader. Beloppen har beaktats i årsbokslutet som en pågående nyemission.

Den 31 januari 2025 tillträddes en större fastighetsportfölj i Helsingborg med ett underliggande fastighetsvärde om 850 mkr.

Not 26

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter				
Pantbrev i fastigheter	5 096,3	5 018,2	–	–
Pantsatta aktier i dotterföretag	915,8	429,2	88,9	665,7
Summa	**6 012,1**	**5 447,4**	**88,9**	**665,7**
Eventualförpliktelser				
Borgensåtaganden	–	–	4 794,2	4 868,7
Summa	**0,0**	**0,0**	**4 794,2**	**4 868,7**

Majoriteten av de ställda säkerheterna avser skulder till kreditinstitut.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Not 27

Nyckeltal

KlaraBo presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS Redovisningsstandarder, se nedanstående tabell. KlaraBo anser att dessa mått är värdefull kompletterande information till investerare och koncernens ledning. Då inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som anges av andra företag och därmed möjliggör nedanstående tabell en utvärdering av koncernens prestation. Dessa finansiella mått ska inte ses som ersättning för mått som definieras enligt IFRS Redovisningsstandarder.

	2024	2023
Driftnetto, mkr		
A Hyresintäkter, mkr	619 000,7	577 200,0
B Övriga rörelseintäkter, mkr	11 444,4	12 500,0
C Driftkostnader, mkr	-197 409,1	-187 800,0
D Underhållskostnader, mkr	-27 483,7	-24 400,0
E Fastighetsskatt, mkr	-12 615,0	-12 800,0
F Fastighetsadministration, mkr	-30 688,3	27 500,0
A+B+C+D+E+F Driftnetto, mkr	**362 249,0**	**337 200,0**
Marknadsvärde/kvm		
A Förvaltningsfastigheter, mkr	9 243,9	9 031,9
B Pågående nyproduktioner, mkr	17,7	14,0
C Tomträtt	10,6	10,6
D Total uthyrningsbar yta, tkvm	499,0	499,5
(A-B-C)/D Marknadsvärde/kvm	**18 469**	**18 032**
Överskottsgrad, %		
A Driftnetto, mkr	362,2	337,2
B Intäkter, mkr	630,4	589,7
A/B Överskottsgrad, %	**57,5**	**57,2**
Reell utyrningsgrad, %		
A Antal lägenheter	6 694	6 604
B Antal outhyrda lägenheter	305	231
C Lgh ställda för renovering eller med tecknat hyreskontrakt	120	85
1-(B-C)/A Reell uthyrningsgrad, %	**97,2**	**97,8**

	2024	2023
Soliditet, %		
A Eget kapital vid periodens slut, mkr	4 484,2	3 936,3
B Återläggning nyemission avs ej tillträdda aktier	-376,1	0,0
C Summa eget kapital och skulder vid periodens slut, mkr	9 799,9	9 249,9
(A+B)/(B+C) Soliditet, %	**43,6**	**42,6**
Belåningsgrad, %		
A Långfristiga räntebärande skulder, mkr	3 762,0	4 762,7
B Kortfristiga räntebärande skulder, mkr	1 128,2	116,1
C Likvida medel vid periodens utgång, mkr	143,0	168,5
D Förvaltningsfastigheter, mkr	9 243,9	9 031,9
(A+B-C)/D Belåningsgrad, %	**51,4**	**52,2**
E Byggnadskreditiv hänförligt påg. nyproduktioner, mkr	0,0	67,0
F Pågående nyproduktioner, mkr	17,7	14,0
(A+B-E)/(D-F) Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	**53,0**	**53,4**
Räntetäckningsgrad, ggr		
A Rörelsesresultat rullande 12 mån, mkr	310,5	285,9
B Räntenetto rullande 12 mån, mkr	-174,6	-161,7
A/-B Räntetäckningsgrad, ggr	**1,8**	**1,8**
Långsiktigt substansvärde, mkr		
A Eget kapital, mkr	4 484,2	3 936,3
B Återläggning derivat, mkr	10,6	36,7
C Återläggning uppskjuten skatteskuld, mkr	269,2	216,0
D Återläggning uppskjuten skattefordran, mkr	0,0	-0,1
E Återläggning nyemission avs ej tillträdda aktier	-376,1	0,0
A+B+C+D+E Långsiktigt substansvärde, mkr	**4 387,8**	**4 189,1**
Förvaltningsresultat per aktie, kr		
A Förvaltningsresultat, mkr	135,9	124,2
B Vägt gnmsn antal aktier under perioden, miljontal *	130,7	131,1
A/B Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,04	0,95
(A–B)/C Förvaltningsresultat per aktie, kr	**1,04**	**0,95**

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

▷ Not 27, forts.

	2024	2023
Eget kapital per aktie, kr		
A Eget kapital, mkr	4 484,2	3 936,3
B Återläggning nyemission avs ej tillträdda aktier	-376,1	0,0
C Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	130,3	131,1
(A+B)/C Eget kapital per aktie, kr	**31,53**	**30,02**
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr		
A Långsiktigt substansvärde, mkr	4 387,8	4 189,1
B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal *	130,3	131,1
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	**33,68**	**31,95**
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %		
A Förvaltningsresultat under perioden per aktie, kr *	1,04	0,95
B Förvaltningsresultat under föregående period per aktie, kr *	0,95	0,86
A/B-1 Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	**9,8%**	**10,0%**
Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %		
A Långsiktigt substansvärde under perioden per aktie, kr *	33,7	32,0
B Långsiktigt substansvärde under föregående period per aktie, kr *	32,0	34,5
A/B-1 Årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie, %	**5,4%**	**-7,3%**

För Nyckeltal/definitioner se sidan 87.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Styrelsens underskrifter

Resultat- och balansräkning för moderbolaget och koncernen kommer att föreläggas årsstämman den 29 april 2025 för fastställelse.

Malmö den 3 april 2025

Lennart Sten
Styrelseordförande

Per Håkan Börjesson
Styrelseledamot

Lulu Gylleneiden
Styrelseledamot

Mats Johansson
Styrelseledamot

Sophia Mattsson Linnala
Styrelseledamot

Anders Pettersson
Styrelseledamot

Joacim Sjöberg
Styrelseledamot

Andreas Morfiadakis
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i KlaraBo Sverige AB (publ), org.nr 559029-2727

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för KlaraBo Sverige AB (publ) för år 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 32-70 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapporten över totalresultat och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapporteringen som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område	Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området
Värdering av förvaltningsfastigheter	
I fastighetsbolag är värderingen av förvaltningsfastigheter en kritisk komponent i de finansiella rapporterna eftersom dessa fastigheter ofta utgör en betydande del av bolagets totala tillgångar. Värdet på tillgångarna uppgår till 9 243,9 Mkr och årets värdeförändring, vilket redovisas i resultaträkningen, uppgår till 111,0 Mkr. Värderingen baseras på att företagsledningen måste göra en rad viktiga bedömningar och antaganden, såsom bland annat fastighetens typ, dess geografiska läge, förväntad framtida avkastning och marknadens avkastningskrav. Dessa faktorer är avgörande för att fastställa det verkliga värdet av fastigheterna. Små förändringar i dessa antaganden kan leda till betydande avvikelser i de rapporterade värdena, vilket i sin tur påverkar bolagets finansiella resultat och ställning. Företagsledningen har låtit externa värderingsspecialister värdera förvaltningsfastigheterna. Med anledning av den inneboende osäkerheten i värdering av fastigheter, att företagsledningen måste göra antaganden och bedömningar och att fastigheterna representerar en betydande del av företags tillgångar utgör förvaltningsfastigheter ett särskilt betydelsefullt område för vår revision. För ytterligare information hänvisas till relevanta notupplysningar i årsredovisningen, där redovisningsprinciper och kritiska bedömningsområden beskrivs, såsom Not 2 och Not 13.	Vi har i vår revision bland annat genomfört följande granskningsåtgärder avseende företagsledningens värdering av bolagets förvaltningsfastigheter. • Bedömning av KlaraBos processer för insamling och hantering av data som används i värderingar som företagsledningen givit i uppdrag till externa värderingsexperter/specialister att utföra. • Bedömning och granskning av den värderingsmodell som företagsledningen och externa värderare har använt och om dessa följer vedertagen värderingspraxis avseende förvaltningsfastigheter. • Utvärdering av de antaganden som externa värderare har gjort, inklusive faktorer som bland annat inflation, hyresutveckling, kostnadstrender, avkastningskrav och vakansgrad. • Bedömning av kompetens och objektivitet hos de externa värderarna och bedömning av om deras antaganden och bedömningar är oberoende och välgrundade. • För investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter har vi granskat KlaraBos rutiner för projekthantering och för ett urval av pågående projekt har vi granskat aktiveringen av utgifter. • Vi har stickprovsvis kontrollerat beräkningarna för ett urval av de gjorda värderingar av förvaltningsfastigheter och bedömt utfallet. • I de fall där företagsledningens och de externa värderarnas antaganden om väsentliga värdepåverkande parametrar, som bland annat framtida driftsnetto, uthyrningsgrad och avkastningskrav, avviker mot vår initiala förväntan har dessa avvikelser diskuterats med företagsledningen och vid behov har kompletterande underlag inhämtats. • Granskning av om notupplysningarna i årsredovisningen avseende tillämpade antaganden och metoder som använts i värderingen av förvaltningsfastigheterna är förenliga med IFRS Redovisningsstandarder.

Särskilt betydelsefullt område	Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området
Förvärv och försäljning av fastigheter	
Köp och försäljning en naturlig del av KlaraBos verksamhet. Dessa kräver ett extra fokus i revisionen och det går inte att utesluta att det finns en risk att transaktionen inkluderar komplexa kontraktuella konstruktioner, vilka kräver bedömning av ledningen kring hur de ska redovisas. Villkor i ingångna avtal kan kräva bedömning och analys avseende bland annat när bestämmande inflytande uppstår och ifall transaktionen ska redovisas som ett rörelse- eller tillgångsförvärv. För ytterligare information hänvisas till relevanta notupplysningar i årsredovisningen, där redovisningsprinciper och kritiska bedömningsområden beskrivs, såsom not 2 och not 13.	Vi har tagit del av ledningens analyser av transaktioner och utvärderat korrektheten i redovisningen av dessa transaktioner. Vi har också undersökt ingångna avtal och granskat dem för att identifiera eventuella villkor som skulle kunna påverka redovisningen. Vidare har vi verifierat upplysningarna i årsredovisningen gällande årets transaktioner för att säkerställa att de är fullständiga och korrekta. Slutligen har vi granskat förvärvsanalyser för att kontrollera att förvärven är redovisade på ett korrekt sätt.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-9 och 83-90 samt Hållbarhetsredovisningen på sidorna 10-30. Den andra informationen består även av Ersättningsrap-porten som vi inhämtat före datumet för denna revisionsberättelse och som finns tillgänglig på bolagets hemsida i samband med publicering av detta dokument. Den andra informationen utgör inte årsredovisningen. Det är styrelsen och verkställande direktö-ren som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisorns-ansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för KlaraBo Sverige AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för KlaraBo Sverige AB (publ) för år 2024.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalanden

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till KlaraBo Sverige AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef- rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef- rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen.

Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen.

Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML- format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och eget kapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Anna Lindhs plats 4, 203 11 Malmö, utsågs till KlaraBo Sverige AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 3 maj 2024 och har varit bolagets revisor sedan 28 april 2021.

Malmö den 3 april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
ÖVRIGT

Bolagsstyrningsrapport

KlaraBo är ett publikt svenskt aktiebolag med säte i Malmö och verksamhet över hela landet. KlaraBos bolagsstyrning syftar till att upprätthålla och utveckla ett affärsmässigt uppträdande och god riskhantering. God bolagsstyrning utgör grunden för att behålla och stärka förtroendet för bolaget bland aktieägare, medarbetare och andra intressenter.

Lagstiftning och bolagsordning
KlaraBo är ett svenskt publikt aktiebolag och regleras av svensk lagstiftning, främst aktiebolagslagen och årsredovisningslagen. Bolaget tillämpar Stockholmsbörsens regelverk (Nasdaq Nordic Main Market Rulebook for Issuers of Shares). Förutom lagstiftning och börsens regelverk ligger KlaraBos bolagsordning och dess interna riktlinjer till grund för bolagsstyrningen. Bolagsordningen anger bland annat styrelsens säte, verksamhetens inriktning, gränserna för aktiekapital och antal aktier samt förutsättningarna för att få delta vid bolagsstämma.

Svensk kod för bolagsstyrning
KlaraBo tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning, Koden. Koden kompletterar aktiebolagslagen genom att på ett antal områden ställa högre krav, men den möjliggör samtidigt för bolaget att avvika från dessa om det i det enskilda fallet skulle anses leda till bättre bolagsstyrning (”följ eller förklara”). KlaraBo redogör årligen för eventuella avvikelser från Koden i bolagsstyrningsrapporten, liksom skälen för en avvikelse och eventuell alternativ lösning. Under året har inga avvikelser skett från Koden.

KlaraBo eftersträvar en god standard i sin bolagsstyrning.

Bolagsstämma
Aktieägarnas inflytande över KlaraBo utövas vid bolagsstämman som är bolagets högsta beslutande organ. Bolagsstämman har därmed en överordnad ställning i förhållande till styrelsen och vd. Den ordinarie bolagsstämman, årsstämman, ska i enlighet med aktiebolagslagen hållas inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår och behandla beslut om fastställelse av resultat- och balansräkning, dispositioner beträffade bolagets vinst eller förlust, ansvarsfrihet gentemot bolaget för styrelseledamöter och vd samt val av och ersättning till styrelseledamöter och revisor.

Bolagsstämman beslutar även om andra väsentliga frågor, exempelvis ändring av bolagsordningen och bemyndiganden och beslut om nyemission. Styrelsen kan även komma att kalla till en extra bolagsstämma om styrelsen finner att det finns skäl att hålla en bolagsstämma mellan tiden för årsstämmorna eller om revisorn eller en ägare med minst en tiondel av samtliga aktier skriftligen till bolaget begär att en bolagsstämma ska hållas.

I enlighet med KlaraBos bolagsordning ska kallelse till bolagsstämma ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt att kallelsen finns tillgänglig på bolagets webbplats klarabo.se. En notis om att kallelse till bolagsstämma har skett ska även annonseras i Dagens . En notis om att kallelse till bolagsstämma har skett ska även annonseras i Dagens industri. Kallelse till årsstämman ska i enlighet med aktiebolagslagen utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor före årsstämman. En kallelse till en extra bolagsstämma som ska besluta om fråga om ändring av bolagsordningen ska utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor före stämman, annars gäller att en kallelse till extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex och senast tre veckor före stämman.

Närvaro och rösträttsregistrering vid bolagsstämma
Aktieägares rätt att närvara och rösta vid bolagsstämma, antingen personligen eller genom ombud med fullmakt, tillkommer aktieägare som är införd i bolagets av Euroclear Sweden förda aktiebok senast den dag som framgår av kallelsen (det vill säga på avstämningsdagen) samt anmäler sitt deltagande till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren anmäler antalet biträden till bolaget i enlighet med det förfarande som gäller för anmälan till bolagsstämman. Varje aktieägare som anmäler ett ärende med tillräcklig framförhållning har rätt att få ärendet behandlat vid bolagsstämman. Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade måste instruera förvaltaren att tillfälligt registrera aktierna i aktieägarens namn för att ha rätt att delta och rösta för sina aktier vid bolagsstämman, så kallad rösträttsregistrering. Sådan registrering måste ha genomförts senast fyra bankdagar före bolagsstämman. Aktieägare som har sina aktier direktregistrerade på ett konto i Euroclear systemet kommer automatiskt att ingå i listan över aktieägare. Kallelser, protokoll, kommunikéer och andra handlingar i samband med bolagsstämmor kommer att hållas tillgängliga på KlaraBos webbplats.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
ÖVRIGT

Mångfaldspolicy
Från och med räkenskapsår 2022 har valberedningen, vid framtagande av sitt förslag till val av styrelseledamöter, tillämpat regel 4.1 Svensk kod för bolagsstyrning samt ”KlaraBos mångfaldspolicy styrelse”. Målet med policyn är att styrelsen ska ha en med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämmovalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund, samt att en jämn könsfördelning ska eftersträvas.

Valberedning
Valberedningen är bolagsstämmans organ med enda uppgift att bereda stämmans beslut i val och arvodesfrågor samt, i förekommande fall, procedurfrågor för nästkommande valberedning. Vid årsstämman den 28 april 2021 antogs principer för tillsättandet av valberedningen och dess arbete, att gälla intill dess att beslut om ändring fattas av bolagsstämman. Valberedningen ska bestå av en representant vardera för de tre respektive röstmässigt största aktieägarna eller ägargrupperna i bolaget, enligt aktieboken per den sista bankdagen i september. Om någon av de tre största aktieägarna eller ägargrupperna avstår från att utse en ägarrepresentant eller om en ägarrepresentant avgår innan uppdraget har fullgjorts utan att den aktieägare eller ägargrupp som har utsett representanten utser en ny representant, ska styrelsens ordförande uppmana nästa aktieägare eller ägargrupp i storleksordningen att utse en ägarrepresentant. Vid ägarförändringar som påverkar de tre största aktieägarna, ska den av de tre största aktieägarna som inte har någon ägarrepresentant i valberedningen kontakta valberedningens ordförande med önskemål om att utse ledamot. Om ägarförändringen inte är oväsentlig bör ledamot utsedd av aktieägare eller ägargrupp som inte längre tillhör de tre största ägarna ställa sin plats till förfogande och den nya aktieägaren eller ägargruppen tillåtas utse en ledamot. Valberedningens ledamöter ska offentliggöras på KlaraBos webbplats senast sex månader före årsstämman. Valberedningen ska inom sig utse valberedningens ordförande. Styrelsens ordförande eller annan styrelseledamot får inte vara valberedningens ordförande. Utöver ovan ordning ska valberedningen ha den sammansättning och fullgöra de uppgifter som följer av Koden. Arvode utgår ej till valberedningens ledamöter. Valberedningen ska dock ha rätt att få ersättning för utgifter som krävts för att valberedningen ska kunna fullgöra sitt uppdrag.

Styrelse
Efter bolagsstämman är styrelsen KlaraBos högsta beslutande och verkställande organ liksom dess ställföreträdare. I denna egenskap svarar styrelsen enligt aktiebolagslagen för KlaraBos organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen bedömer fortlöpande KlaraBos ekonomiska situation och tillser att organisationen är utformad så att bokföring, medelsförvaltning och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsens ordförande har ett särskilt ansvar att leda styrelsens arbete och bevaka att styrelsen fullgör sina lagstadgade uppgifter. Styrelsearbetet i KlaraBo utvärderas årligen i syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet. Det är styrelsens ordförande som ansvarar för utvärderingen och för att presentera den för valberedningen. Avsikten med utvärderingen är att få en bild av styrelseledamöternas åsikter om hur styrelsearbetet bedrivs, säkerställa att styrelsen sammantaget har nödvändig kompetens samt vilka åtgärder som eventuellt behöver vidtas för att förbättra styrelsearbetet. Utvärderingen utgör ett viktigt underlag för valberedningen inför årsstämman. KlaraBos styrelse ska i enlighet med bolagsordningen bestå av minst tre och högst åtta ordinarie ledamöter utan suppleanter. Styrelsens ledamöter väljs årligen på årsstämman intill dess att nästa årsstämma har hållits, det finns ingen tidsbegränsning för hur länge en styrelseledamot kan sitta i styrelsen. Styrelsen består för närvarande av åtta ledamöter, inklusive ordföranden. Styrelsen ansvarar för att KlaraBos övergripande mål och strategier efterlevs, att lagar, regler och interna riktlinjer efterlevs samt övervaka större investeringar. Det är även styrelsens ansvar att tillse att informationsgivningen till marknaden och investerare präglas av öppenhet och att den är korrekt, relevant och tillförlitlig samt att vd tillsätts, utvärderas och vid behov entledigas.

Närvaro på sammanträden och oberoende
I tabellen nedan redogörs för styrelseledamöternas närvaro på styrelsemötena under 2024 samt vilka styrelseledamöter som enligt Kodens definition anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen, respektive i förhållande till bolagets större aktieägare.

Namn	Funktion	Närvaro[1)]	Oberoende i förhållande till bolaget	Oberoende i förhållande till ägare
Lennart Sten	Ordförande	15	Ja	Nej
Joacim Sjöberg		14	Ja	Ja
Mats Johansson		15	Ja	Ja
Lulu Gylleneiden		15	Ja	Ja
Anders Pettersson		13	Ja	Nej
Håkan Sandberg (avgick vid stämman)		4	Ja	Ja
Sophia Mattsson-Linnala		15	Ja	Ja
Per-Håkan Börjesson		13	Ja	Nej

1) Under året har 15 styrelsemöten hållits.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
ÖVRIGT

Arbetsordning och utskott
Styrelsen har, i enlighet med aktiebolagslagen, fastställt en skriftlig arbetsordning för sitt arbete, vilken ska utvärderas, uppdateras och årligen fastställas på nytt. Arbetsordningen innehåller även en agenda med fasta beslutspunkter samt vissa beslutspunkter efter behov, enligt vilken styrelsen sammanträder. Styrelsen har rätt att inrätta utskott för att bereda och i vissa fall besluta kring specifika frågor. Styrelsens ansvar för de beslut som hanteras inom utskotten kvarstår alltjämt. Om det finns utskott för specifika frågor ska det av styrelsens arbetsordning framgå vilka arbetsuppgifter och vilken beslutanderätt styrelsen har delegerat till utskotten, samt hur utskotten ska rapportera till styrelsen.

Revisionsutskott
Revisionsutskottet består av tre ledamöter: Sophia Mattsson-Linnala (utskottsordförande), Joacim Sjöberg och Lennart Sten (styrelseordförande). Utskottet ska övervaka bolagsstyrningsfrågor och tillämpningen av dessa samt granska rutinerna för KlaraBos riskhantering, styrning och kontroll samt finansiella rapportering och lämna förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet. Utskottet ska hålla sig underrättat om revisionen av bolaget samt granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet. Revisionsutskottet bistår även valberedningen vid upprättande av förslag till årsstämmans beslut om revisorsval.

Ersättningsutskott
Ersättningsutskottet består av tre ledamöter: Lennart Sten (styrelseordförande), Anders Pettersson och Mats Johansson. Styrelsens ordförande är ordförande i ersättningsutskottet. Utskottet ska bereda och övervaka frågor om bland annat ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen samt följa upp och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till bolagsledningen.

Verkställande direktör
KlaraBos vd är Andreas Morfiadakis. Närmare information om vd samt övriga ledande befattningshavare återfinns i avsnittet Ledning. Bolagets vd sköter, i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. Åtgärder som faller utanför den löpande förvaltningen beror på deras omfattning och art och om de är av osedvanligt slag eller av stor betydelse. Åtgärder utanför den löpande förvaltningen ska som huvudregel beredas och föredras styrelsen för beslut. vd ska vidta nödvändiga åtgärder för att bokföringen fullgörs i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt. Då vd är underordnad i förhållande till styrelsen kan styrelsen själv också avgöra ärenden som ingår i den löpande förvaltningen. vd:s arbete och roll samt arbetsfördelningen mellan styrelsen och vd framgår av den skriftliga vd-instruktion som styrelsen fastställt. Styrelsen utvärderar löpande vd:s arbete.

Ersättningsrapport
Ersättningar till styrelseledamöter
Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av bolagsstämman. På årsstämman 2024 beslutades att arvode ska utgå till styrelsens ordförande med 440 000 kr och till övriga ledamöter med 220 000 kr. Vidare beslutades att det till revisions- respektive ersättningsutskottens ledamöter ska utgå ett arvode om 80 000 kr respektive 45 000 kr per ledamot. Styrelseordförandes arvode inkluderar arvode för utskottsarbete. Styrelsens ledamöter har inte rätt till några förmåner efter deras uppdrag som styrelseledamöter har upphört.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
KlaraBos riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare innebär i huvudsak följande: vd:s ersättning bereds av ersättningsutskottet och fastställs av styrelsen. Ersättningsutskottet godkänner på förslag från vd ersättningsnivåer för övriga personer i bolagsledningen. Ersättningsnivåer och övriga anställningsvillkor ska vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga samt främja KlaraBos affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet. Ersättning till vd och övriga ledande befattningshavare utgår primärt i form av fast grundlön, men kan även utgå som rörlig ersättning motsvarande högst 50 procent av den fasta lönen under den aktuella mätperioden. Pensionsavsättningar kan göras för personer i bolagsledningen motsvarande maximalt 30 procent av fast kontantlön. Personer i bolagsledningen ska ha avgiftsbestämda pensionsplaner om inte personen omfattas av förmånsbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser. Pensionsåldern är 65 år. Övriga förmåner i form av sjukvårdsförsäkring, bilförmån och liknande kan även utgå till bolagets ledande befattningshavare. Det samlade värdet av dessa förmåner ska motsvara marknadspraxis och utgöra ett begränsat värde i förhållande till den totala ersättningen. Styrelsen har rätt att frångå ovanstående riktlinjer helt eller delvis om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det. vd har en ömsesidig uppsägningstid om tolv månader med en rätt till avgångsvederlag vid uppsägning från bolagets sida motsvarande max 18 månadslöner. Därutöver kan ersättning för eventuellt åtagande om konkurrensbegränsning utgå till vd motsvarade högst 60 procent av den fasta kontantlönen. För övriga ledande befattningshavare är uppsägningstiden tre till sex månader eller den längre tid som följer av *Lagen om anställningsskydd* eller kollektivavtal. Samtliga ledande befattningshavare ska erhålla oförändrad lön och övriga anställningsförmåner under uppsägningstiden.

Avtal om ersättning efter avslutat uppdrag
Utöver vad som anges ovan under avsnittet *Riktlinjer för ersättning* till ledande befattningshavare har KlaraBo inte träffat några avtal som ger rätt till pension eller liknande förmåner efter avträdande av tjänst. Bolaget har inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner och liknande förmåner efter avträdande av tjänst.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
ÖVRIGT

Ersättningar till styrelseledamöter under 2024
Tabellen nedan visar beslutade ersättningar till styrelseledamöter. Beloppen sträcker sig från årsstämman 2024 till och med årsstämman 2025.

Ersättningar till ledande befattningshavare under 2024
Tabellen nedan visar samtliga ersättningar som utbetalats till ledande befattningshavare under räkenskapsåret 2024.

Intern kontroll och riskhantering
Styrelsen har det yttersta ansvaret för den interna kontrollen. Ansvaret regleras i aktiebolagslagen, årsredovisningslagen och Koden. Styrelsen ska bland annat tillse att KlaraBo har god intern kontroll och formaliserade rutiner som säkerställer att fastlagda principer för finansiell rapportering och intern kontroll efterlevs samt att det finns ändamålsenliga system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och de risker som KlaraBo och dess verksamhet är förknippad med. Syftet med god intern kontroll är att uppnå en ändamålsenlig och effektiv verksamhet samt att säkerställa tillförlitlig intern och extern finansiell rapportering samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policys och styrdokument. Den interna kontrollen omfattar kontroll av organisation, förfarande och stödåtgärder. Processer och kontrollmoment är baserade på KlaraBos behov och med beaktande av den bransch med tillhörande riskbild inom vilken bolaget verkar. För att bibehålla och utveckla en ändamålsenlig kontrollmiljö har styrelsen bland annat fastställt styrelsens arbetsordning och instruktion för vd och den ekonomiska rapporteringen. Därutöver har KlaraBo utvecklat en struktur med löpande översyn för att bibehålla och upprätthålla en välfungerande kontrollmiljö. För att säkerställa en god intern kontroll ansvarar vd för att den utvärderas årligen. Den interna kontrollen omfattar även identifiering, analys och hantering av risker baserat på KlaraBos vision och mål. Riskbedömningen utförs av vd som presenterar resultatet för revisionsutskottet och styrelsen. KlaraBo har inte någon särskild funktion för internrevision. Styrelsen utvärderar årligen behovet av en sådan funktion och har bedömt att det löpande interna arbetet med internkontroll, som företrädesvis utförs av företagsledningen, utgör en tillräcklig granskningsfunktion med hänsyn till bolagets verksamhet och storlek.

Revision
KlaraBo är, i egenskap av publikt bolag, skyldigt att ha minst en revisor för granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och vd:s förvaltning. Granskningen ska uppfylla god revisionssed. Bolagets revisor väljs enligt aktiebolagslagen av bolagsstämman. Revisorn erhåller sitt uppdrag från, och rapporterar även sin revisionsberättelse till, bolagsstämman. Enligt bolagsordningen kan KlaraBo ha en till två revisorer med högst en revisorssuppleant. PwC är bolagets revisor med Mats Åkerlund som huvudansvarig. För räkenskapsåret 2024 uppgick ersättningen till 2,5 mkr. Ersättningen avsåg revisionsuppdrag om 2,3 mkr, samt 0,2 mkr i övrig ersättning. Ersättningen utgår enligt godkänd räkning.

Information och kommunikation
KlaraBo har en informations- och kommunikationspolicy samt en insiderpolicy, antagna av styrelsen, för att säkerställa att informationsgivning och hantering av insiderinformation sker på ett korrekt vis med god kvalitet, internt såväl som externt. vd är övergripande ansvarig för den externa kommunikationen medan ägarrelaterade frågor och kommunikation hanteras av ordförande. Rutiner och regelverk för informationsgivning och insiderregler grundas på policyer och riktlinjer formulerade i enlighet med svensk lagstiftning, Stockholmsbörsens regelverk, Koden och den av EU antagna marknadsmissbruksförordningen (MAR). Medarbetarna har tillgång till och får instruktioner om gällande policyer och riktlinjer. Bolagets finansiella rapporter och pressmeddelanden publiceras på www.klarabo.se i samband med offentliggörandet.

Beslutade ersättningar till styrelseledamöter för 2024

Tkr	Styrelse-arvode	Löner och annan ersättning (inklusive förmåner)	Pension	Total ersättning
Lennart Sten	0,4	–	–	0,4
Anders Pettersson	0,3	–	–	0,3
Lulu Gylleneiden	0,2	–	–	0,2
Mats Johansson	0,3	–	–	0,3
Per-Håkan Börjesson	0,2	–	–	0,2
Sophia Mattsson-Linnala	0,3	–	–	0,3
Joacim Sjöberg	0,3	–	–	0,3
Totalt	**2,0**	–	–	**2,0**

Beslutade ersättningar till ledande befattningshavare för 2024

Tkr	Löner och annan ersättning (inklusive förmåner)	Pension	Total ersättning
Andreas Morfiadakis	2,6	0,7	3,5
Övriga ledande befattningshavare (3 st vid årets utgång)	2,7	1,0	3,9
Total	**5,3**	**1,7**	**7,5**

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
ÖVRIGT

Styrelse

Lennart Sten
(född 1959)
Styrelseordförande sedan 2018.

Utbildning: Jurist kandidatexamen, Stockholms universitet, 1987.

Övrig erfarenhet: Vd för Svenska Handelsfastigheter AB, Europa vd GE Real Estate och styrelseordförande i CLS Holdings plc.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i CLS Holdings plc, styrelseledamot i Interogo Holding AG, Easy Depot AB och Vestigia Development AB.

Innehav i bolaget: 2 495 000 A-aktier och 4 299 001 B-aktier, direkt och indirekt genom Elivågor AB.

Per Håkan Börjesson
(född 1954)
Styrelseledamot sedan 2021.

Utbildning: Civilingenjör, Linköpings tekniska högskola, industriell ekonomi, 1978 och MBA, Columbia University, NYC, NY, 1980.

Övrig erfarenhet: Erfarenheter från familjeföretag, onoterade aktier och kapitalförvaltning.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot och verkställande direktör i Investment AB Spiltan och Företagspartner i B P Invest Aktiebolag. Styrelseledamot i Bröderna Börjessons Bil Aktiebolag, P&E Persson AB, P&E Samhällsfastigheter AB.

Innehav i bolaget: 1 934 484 A-aktier och 17 399 372 B-aktier indirekt genom Investment AB Spiltan och Br. Börjessons Bil AB:s pensionsstiftelse.

Lulu Gylleneiden
(född 1974)
Styrelseledamot sedan 2018.

Utbildning: Fastighetsmäklare, 1994.

Övrig erfarenhet: Att etablera fastighetsbolag på den skandinaviska marknaden. Bred och lång erfarenhet från fastighets- och byggbranschen i ledande befattningar. Tidigare fastighetschef hos Lidl Sverige, vd i Malthus (Sverige, Finland) och affärschef hos NCC.

Andra pågående uppdrag: Affärsutvecklingschef i Easy Depot AB.

Innehav i bolaget: 34 000 A-aktier och 18 400 B-aktier.

Mats Johansson
(född 1961)
Styrelseledamot sedan 2017.

Utbildning: Gymnasial utbildning.

Övrig erfarenhet: Grundare av Abraxas Holding AB, ZetaDisplay AB samt MultiQ International AB samt medgrundare till Iconovo AB, Easy Depot AB samt Nudging Capital AB.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Abraxas Holding AB, SIB Solutions AB, Easy Depot AB, Volubus AB och Endeavor Equity Sweden AB, styrelseledamot i Iconovo AB, Nudging Capital AB och prokurist i Zenit Equestrian.

Innehav i bolaget: 2 699 400 A-aktier indirekt genom Abrax Holding AB.

Siffrorna för innehav i bolaget avser perioden efter den nyemission som genomfördes i januari 2025.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
ÖVRIGT

Sophia Mattsson-Linnala

(född 1966)
Styrelseledamot sedan 2021.

Utbildning: Ekonomlinjen vid Stockholms Universitet med inriktning mot ekonomiska kalkyler (1986-1989) samt kurser inom institutionen för Lantmäteri på KTH innefattandes bland annat fastighetsmarknad och fastighetsvärdering samt byggnads- och installationsteknik (1988-1989).

Övrig erfarenhet: Ordförande i kommission som analyserar och kartlägger bl.a. hur bostäders läge och kvalitet beaktas i förhållande till andra faktorer i hyressättningen. Sophia Mattsson-Linnala har tidigare arbetat som bland annat vd på Rikshem AB (publ) och varit styrelseledamot i Sweden Green Building Council.

Andra pågående uppdrag: Ordförande i Moxyid. Styrelseledamot och ägare i SML ekonomi och fastighet AB, styrelseledamot i Sh bygg, Sten och Anläggning AB, Sh asfalt AB, TM Anläggning i Uppland AB, Anders Bodin Fastigheter AB, Vallentuna Betong AB, JMG Betong AB, Teqt Group och COVITUM AB.

Innehav i bolaget: 22 000 B-aktier.

Anders Pettersson

(född 1959)
Styrelseledamot sedan 2017.

Utbildning: Civilingenjörexamen och civilekonomexamen vid Lunds universitet.

Övrig erfarenhet: Nuvarande styrelseuppdrag i bl.a. Skabholmen Invest AB och Wallbox N.V. Tidigare koncernchef i Thule AB.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Wallbox N.V, Ninbeta AB, Ninalpha AB, Skabholmen Invest AB, Hawoc Investment AB, Ningamma AB, Simrishamns Bokhandel AB och COWAH Investment AB, styrelseledamot i PS Enterprise AB, Aston Harald Mekaniska Verkstad AB, PSIW Enterprise AB, Kensington Capital Acquisition Corp. V. KCGI-UN, Stanadyne Inc, Easy Depot AB och ANMIRO AB, styrelsesuppleant i WN Enterprise AB.

Innehav i bolaget: 3 466 316 A-aktier och 3 994 460 B-aktier, indirekt genom Ninalpha AB och Ningamma AB.

Joacim Sjöberg

(född 1964)
Styrelseledamot sedan 2020.

Utbildning: LLM Stockholms universitet, 1990 och studier vid London School of Economics samt Stockholms universitet.

Övrig erfarenhet: Tidigare bakgrund inom fastighetstransaktioner och investmentbanking med olika chefsbefattningar hos bland annat Jones Lang LaSalle, Enskilda Securities och Swedbank där han var Head of Corporate Finance.

Andra pågående uppdrag: Vd i Castellum AB, Styrelseledamot och vd i Valhalla Corporate Advisor AB och styrelseledamot i Entra ASA.

Innehav i bolaget: 42 480 B-aktier.

Siffrorna för innehav i bolaget avser perioden efter den nyemission som genomfördes i januari 2025.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
ÖVRIGT

Ledning

Andreas Morfiadakis
(född 1976)
Verkställande direktör sedan 2017.

Utbildning: Bachelor's degree, DePaul University Chicago, 2000.

Övrig erfarenhet: Tidigare vice vd och CFO i Victoria Park AB.

Andra pågående uppdrag: Ägare och styrelseledamot i Falknästet AB och styrelsesuppleant i HESIA Konsult AB.

Innehav i bolaget: 2 361 287 A-aktier och 380 067 B-aktier privat, familj och indirekt genom Falknästet AB.

Maria Lindén
(född 1974)
HR-chef sedan 2023.

Utbildning: Personal och Arbetslivsprogrammet Lunds Universitet, 1996-2000

Övrig erfarenhet: Cirka 25 års erfarenhet som HR-ansvarig och HR Business Partner i olika branscher, t ex inom livsmedel, transport/shipping. Eget konsultföretag sedan 2021 (Interim HR inom tech, livsmedel och fastighet).

Andra pågående uppdrag: Vd i AMLL Consulting AB

Innehav i bolaget: 0 aktier. 0 teckningsoptioner.

Per Holmqvist
(född 1984)
CFO sedan 2024.

Utbildning: Civilingenjör i Industriell Ekonomi, Lunds Tekniska Högskola.

Övrig erfarenhet: CFO, Hövding Sverige AB, Head of Group Business Control, Heimstaden AB, Group Business Controller, Bygghemma Group.

Andra pågående uppdrag: -

Tidigare uppdrag under de fem senaste åren: Vice verkställande direktör, Hövding Sverige AB, Managing Director, Hövding GmbH.

Innehav i bolaget: 7 081 B-aktier.

Jimmy Larsson
(född 1974)
Fastighetschef sedan 2019.

Utbildning: Kandidatexamen i fastighetsvetenskap, Malmö Universitet, 2001.

Övrig erfarenhet: 20 års erfarenhet av bostadsförvaltning. Har tidigare haft chefspositioner hos bland annat Brogripen AB, Ikano Bostad och Riksbyggen. Ledamot i Hyresnämnden i Malmö.

Andra pågående uppdrag: Intresseledamot i hyresnämnden i Malmö samt distriktstyrelseledamot i Fastighetsägarna.

Innehav i bolaget: 100 000 A-aktier, 80 000 B-aktier.

Siffrorna för innehav i bolaget avser perioden efter den nyemission som genomfördes i januari 2025.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
ÖVRIGT

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagstämman i KlaraBo Sverige AB (publ), org.nr 559029-2727

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2024 på sidorna 75-81 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR *16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande
En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6§ andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Malmö den 3 april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT
Fastighetsförteckning
Nyckeltal/definitioner
Kalendarium
KlaraBos historia

Fastighetsförteckning

		Antal lägenheter						Uthyrbar yta, kvm			
Ort	Fastighetsbeteckning	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>5 rok	Totalt	Bostad	Lokal	Övrigt	Totalt
Bjuv	Tibbarp 1:91	12	18	18	6	0	54	3 204	0	20	3 224
Bollnäs	Annexet 2	2	6	2	1	1	12	924	368	91	1 383
Bollnäs	Balder 2, 3, 4	0	0	10	2	0	12	912	0	0	912
Bollnäs	Gnistan 2	0	6	4	3	0	13	1 031	579	18	1 628
Bollnäs	Häggesta 4:21	8	0	0	0	0	8	392	0	0	392
Bollnäs	Häggesta 7:101-7:102	69	158	45	6	9	287	18 735	226	347	19 308
Bollnäs	Ren 30:17, 30:49, 30:67	4	12	10	0	0	26	1 730	0	0	1 730
Bollnäs	Ren 30:204-351	1	55	33	61	0	150	13 648	52	483	14 183
Bollnäs	Ren 30:352, 30:353	0	27	49	0	0	76	4 944	60	95	5 099
Bollnäs	Säversta 7:75	8	8	0	8	0	24	1 376	0	237	1 613
Borlänge	Kvarnsveden 3:196-3:197	27	117	12	1	0	157	8 958	0	119	9 077
Borlänge	Källan 6	4	18	9	9	0	40	2 575	0	0	2 575
Borlänge	Källan 8	6	1	11	0	0	18	1 086	0	0	1 086
Falun	Hälsinggården 1:341	4	8	4	0	0	16	960	86	35	1 081
Falun	Hälsinggården 12:1	4	44	8	5	3	64	4 242	504	12	4 758
Grängesberg	Lisselmågtorpet 10:14	0	0	0	0	0	0	0	40	40	80
Grängesberg	Skälkenstorp 17:1-17:16	2	4	60	0	0	66	4 346	0	0	4 346
Grängesberg	Öraberget 10:39-59:2	34	41	31	6	0	112	6 950	461	46	7 457
Grängesberg	Öraberget 11:80-11:82	26	11	9	0	0	46	2 796	0	0	2 796
Grängesberg	Örntorp 1:29-5:35	0	28	24	0	0	52	4 197	0	0	4 197
Grängesberg	Örntorp 3:5	0	0	0	0	0	0	0	0	36	36
Gävle	Vallbacken 10:5	11	8	10	0	0	29	1 613	173	65	1 851
Gävle	Vallbacken 10:6	0	16	0	0	0	16	944	0	58	1 002
Gävle	Vallbacken 10:7	3	9	14	0	0	26	1 926	0	181	2 107
Gävle	Väster 29:5	9	18	29	3	1	60	4 038	408	378	4 824
Helsingborg	Navaren 8 & 10	16	66	8	1	0	91	5 236	28	423	5 687
Huskvarna	Ekorren 1	34	27	63	23	0	147	9 921	108	396	10 425
Höganäs	Sjöcrona 6 & 7	15	20	15	6	0	56	3 185	0	0	3 185
Höör	Räven 17	4	12	20	5	0	41	2 769	0	0	2 769
Malmö	Bardisanen 14	0	0	0	0	0	0	0	1 614	0	1 614
Malmö	Hälleflundran 8	10	34	6	3	1	54	3 356	226	72	3 654
Malmö	Skrattmåsen 4	0	0	0	0	0	0	0	2 366	78	2 443
Motala	Munken 4	6	4	22	14	0	46	3 282	0	0	3 282
Nybro	Delfinen 1	10	18	13	0	0	41	2 170	0	130	2 300
Nybro	Lärkan 13 & Bofinken 6	9	42	6	0	0	57	3 168	0	275	3 442
Nybro	Räven 1	17	30	31	0	0	78	4 518	0	324	4 842
Nybro	Valen 1	18	54	15	0	0	87	4 706	83	303	5 091

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT
Fastighetsförteckning
Nyckeltal/definitioner
Kalendarium
KlaraBos historia

▷ Fastighetsförteckning, forts.

		Antal lägenheter						Uthyrbar yta, kvm			
Ort	Fastighetsbeteckning	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>5 rok	Totalt	Bostad	Lokal	Övrigt	Totalt
Oskarshamn	Duvan 4	3	8	6	0	0	17	1 143	0	0	1 143
Oskarshamn	Duvan 5	7	1	5	1	1	15	954	0	0	954
Oskarshamn	Orion 2	0	0	0	0	0	0	0	1 744	63	1 807
Ronneby	Björnen 4	6	12	12	0	0	30	1 668	0	162	1 830
Ronneby	Björnen 5	9	15	18	0	0	42	2 472	0	26	2 498
Ronneby	Brottaren 3	0	33	39	0	1	73	4 645	0	182	4 827
Ronneby	Elsa 12	0	11	3	0	0	14	901	0	0	901
Ronneby	Ernst 1	0	1	1	0	0	2	155	171	0	326
Ronneby	Ernst 7	0	10	9	2	0	21	1 676	2 514	256	4 446
Ronneby	Frans 1	1	8	3	1	0	13	990	0	115	1 105
Ronneby	Fäktaren 9	0	9	18	0	0	27	1 871	88	0	1 959
Ronneby	Gertrud 12	5	21	10	8	0	44	3 261	178	50	3 489
Ronneby	Illern 1	1	0	3	4	1	9	772	145	0	917
Ronneby	Illern 2	4	14	21	9	0	48	3 533	331	0	3 864
Ronneby	Johannishus 1:19	0	0	0	0	0	0	0	104	0	104
Ronneby	Knut 19	7	15	0	0	0	22	1 256	1 818	191	3 265
Ronneby	Löparen 3	0	31	23	2	0	56	3 244	380	147	3 771
Ronneby	Per 6	0	1	5	1	0	7	629	483	2	1 114
Ronneby	Skytten 3 & 4	6	1	10	0	0	17	1 011	110	80	1 201
Skokloster	Skokloster 15:1	3	1	6	3	3	16	1 286	57	0	1 343
Skokloster	Skokloster 15:2	0	9	11	4	0	24	1 780	0	0	1 780
Skokloster	Skokloster 15:3	16	12	6	0	0	34	1 776	0	0	1 776
Skokloster	Skokloster 15:4	5	3	1	0	0	9	445	0	0	445
Skokloster	Skokloster 15:5	0	0	3	1	1	5	445	0	0	445
Skokloster	Skokloster 17:1	0	18	27	9	0	54	4 005	1 455	0	5 460
Smedjebacken	Borgen 9	2	5	5	0	2	14	864	683	0	1 547
Smedjebacken	Hagbacken 4	0	8	0	0	0	8	402	0	0	402
Smedjebacken	Kugghjulet 5	0	17	0	0	0	17	970	120	0	1 090
Smedjebacken	Mataren 1	0	4	0	0	0	4	201	0	0	201
Smedjebacken	Posten 10	0	0	8	0	0	8	744	436	0	1 180
Smedjebacken	Posten 11	3	12	3	0	0	18	1 027	80	0	1 107
Smedjebacken	Skakbordet 1 & 2	0	12	0	0	0	12	602	0	0	602
Sundsvall	Gångsta 1:2	13	68	45	13	1	140	10 229	0	0	10 229
Sundsvall	Härsta 9:3	25	101	149	15	0	290	18 960	0	310	19 270
Svalöv	Felestad 27:146	12	18	18	6	0	54	3 204	0	0	3 204
Tranås	Biljarden 15	1	9	2	5	0	17	1 255	0	42	1 297
Tranås	Bägaren 4	0	5	2	1	0	8	555	0	0	555
Tranås	Duvan 18	3	6	0	0	0	9	437	30	0	467
Tranås	Eldaren 23	0	11	4	0	0	15	1 027	0	0	1 027
Tranås	Hästen 1	5	6	11	1	0	23	1 421	20	8	1 449

▷

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT
Fastighetsförteckning
Nyckeltal/definitioner
Kalendarium
KlaraBos historia

▷ Fastighetsförteckning, forts.

		Antal lägenheter						Uthyrbar yta, kvm			
Ort	Fastighetsbeteckning	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>5 rok	Totalt	Bostad	Lokal	Övrigt	Totalt
Tranås	Höken 14	6	2	2	0	0	10	544	0	0	544
Tranås	Knekten 1	0	18	3	6	0	27	1 943	90	0	2 033
Tranås	Lokatten 14	6	5	4	2	0	17	918	236	738	1 892
Tranås	Lyran 5	2	4	3	0	0	9	582	0	0	582
Tranås	Muraren 1	2	4	0	1	0	7	432	0	0	432
Tranås	Mården 13	2	8	2	1	1	14	893	0	6	899
Tranås	Norrmalm 13	2	4	11	4	0	21	1 621	532	14	2 167
Tranås	Snickaren 13	2	0	4	0	0	6	410	0	120	530
Tranås	Snickaren 9	2	0	8	0	0	10	655	0	46	701
Tranås	Spinnaren 9	0	0	5	0	0	5	371	0	0	371
Tranås	Strömsholmen 1	2	17	6	6	4	35	2 642	0	15	2 657
Tranås	Södra Gyllenfors 21	1	1	2	1	1	6	497	0	0	497
Tranås	Tigern 7	4	2	5	0	0	11	610	40	106	756
Tranås	Tjädern 20	3	25	13	0	0	41	2 660	187	115	2 962
Tranås	Vega 2	0	16	0	0	0	16	932	0	107	1 039
Tranås	Väduren 1	1	3	0	1	0	5	344	0	0	344
Trelleborg	Bildsnidaren 2	7	4	12	0	0	23	1 361	0	0	1 361
Trelleborg	Boktryckaren 1	16	24	56	0	0	96	6 604	0	216	6 820
Trelleborg	Delfinen 51&52	10	59	16	1	0	86	5 435	1 332	64	6 832
Trelleborg	Fagerängen 1-6	73	143	129	12	9	366	24 744	4 901	210	29 855
Trelleborg	Gamen 15	0	0	0	5	0	5	460	0	0	460
Trelleborg	Hermelinen 3	0	0	0	0	0	0	0	808	0	808
Trelleborg	Husaren 16	0	3	9	0	0	12	926	0	47	973
Trelleborg	Husaren 17	8	4	6	0	0	18	990	0	0	990
Trelleborg	Illern 1 & Hermelinen 1,2,4	25	24	12	2	0	63	3 536	751	143	4 430
Trelleborg	Katten 40	1	3	8	0	0	12	815	140	11	966
Trelleborg	Lavendeln 1	0	3	3	3	0	9	579	0	0	579
Trelleborg	Linden 12	2	12	2	1	0	17	999	39	2	1 040
Trelleborg	Lodjuret 1	0	4	6	0	0	10	707	0	0	707
Trelleborg	Orren 22	0	9	17	1	0	27	2 022	392	0	2 414
Trelleborg	Sjöjungfrun 11	7	8	16	4	0	35	2 291	509	9	2 808
Trelleborg	Spoven 3	15	3	0	0	0	18	761	0	0	761
Trelleborg	Stigbygeln 6	26	31	24	1	3	85	5 302	33	69	5 404
Trelleborg	Triangeln 40	18	3	0	0	0	21	699	0	20	719
Trelleborg	Triangeln 45	4	6	5	0	0	15	899	292	25	1 216
Trelleborg	Väduren 8 & 13	1	13	5	0	0	19	1 210	5 325	0	6 535
Umeå	Krukan 16	0	35	12	12	0	59	4 121	0	0	4 121
Umeå	Krukan 18	6	18	12	0	0	36	2 325	0	4	2 329
Umeå	Lyftkroken 1	0	2	0	3	1	6	521	54	0	575
Umeå	Lyftkroken 2	0	3	0	4	0	7	550	0	0	550

▷

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT
Fastighetsförteckning
Nyckeltal/definitioner
Kalendarium
KlaraBos historia

▷ Fastighetsförteckning, forts.

		Antal lägenheter						Uthyrbar yta, kvm			
Ort	Fastighetsbeteckning	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>5 rok	Totalt	Bostad	Lokal	Övrigt	Totalt
Umeå	Mosippan 1	0	8	10	0	0	18	1 152	0	0	1 152
Vaggeryd	Staren 5	3	0	11	0	0	14	878	169	60	1 107
Vaggeryd	Trasten 3	0	0	4	0	0	4	304	0	0	304
Vaggeryd	Ålen 1	7	15	11	3	0	36	2 510	0	155	2 665
Vaggeryd	Ålen 2	7	15	11	3	0	36	2 510	0	22	2 532
Vaggeryd	Ålen 4	5	18	9	4	0	36	2 508	0	136	2 644
Visby	Bogen 1	69	144	170	20	0	403	26 503	856	617	27 976
Visby	Stäven 1	79	101	283	19	0	482	32 661	1 984	496	35 141
Västervik	Fabrikanten 10-11	2	4	7	0	0	13	847	0	49	896
Västervik	Fabrikanten 21	6	6	9	0	0	21	1 382	0	32	1 413
Västervik	Fogden 1	0	0	0	0	0	0	0	4 409	25	4 434
Västervik	Grönkålen 1	7	6	4	0	0	17	243	0	652	895
Västervik	Hovslagaren 19	1	4	3	2	1	11	880	0	0	880
Västervik	Jättegrytan 2	0	8	16	19	1	44	4 080	0	67	4 147
Västervik	Krämaren 7	0	2	3	2	0	7	577	335	0	912
Västervik	Lingonet 18	0	0	0	0	0	0	0	560	0	560
Västervik	Långholmen 1	0	5	7	1	0	13	970	452	0	1 422
Västervik	Masten 3	1	7	0	0	0	8	420	0	0	420
Västervik	Prosten 22	0	4	0	0	0	4	261	300	0	561
Västervik	Residenset 11	0	1	3	1	0	5	360	0	165	525
Västervik	Residenset 12	1	2	3	0	0	6	435	193	0	628
Västervik	Skeppet 5	0	6	6	6	0	18	1 318	0	118	1 436
Västervik	Svanen 7	2	4	2	2	0	10	658	0	0	658
Västervik	Tuppen 9	3	5	4	0	0	12	648	0	12	660
Västervik	Vimpeln 3	4	8	3	0	0	15	576	0	188	764
Östersund	Bakplåten 1	14	104	122	7	0	247	15 205	879	2 195	18 279
Östersund	Bönboken 4	2	7	5	5	1	20	1 333	86	57	1 476
Östersund	Degskrapan 2	4	17	2	2	0	25	1 581	72	0	1 653
Östersund	Flossamattan 1	1	44	33	30	16	124	9 941	69	0	10 010
Östersund	Färgaren 2	0	4	3	3	0	10	820	420	71	1 311
Östersund	Handlanden 3	2	15	1	0	0	18	841	56	300	1 197
Östersund	Mangården 1	36	41	8	20	0	105	5 283	0	0	5 283
Östersund	Medeltiden 1	0	0	32	0	0	32	2 640	27	0	2 667
Östersund	Räntmästaren 2	0	2	3	3	0	8	707	0	365	1 072
Östersund	Symaskinen 1	8	28	55	1	4	96	7 060	425	24	7 508
Östersund	Vallmon 1	2	3	0	0	2	7	487	0	0	487
Östersund	Yllemattan 1	22	92	22	32	0	168	10 212	138	60	10 410
Östersund	Åkaren 1	3	9	2	4	0	18	825	114	418	1 357
Total		**1 055**	**2 698**	**2 363**	**509**	**69**	**6 694**	**439 179**	**45 531**	**14 262**	**498 972**

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT
Fastighetsförteckning
Nyckeltal/definitioner
Kalendarium
KlaraBos historia

Nyckeltal/definitioner

Nyckeltal	Definition	Syfte
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.
Marknadsvärde/kvm	Förvaltingsfastigheter 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 räntenettot.	Nycketalet 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.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT
Fastighetsförteckning
Nyckeltal/definitioner
Kalendarium
KlaraBos historia

Kalendarium

Årsstämma 2024	29 april 2025
Delårsrapport Q1 2025	29 april 2025
Delårsrapport Q2 2025	17 juli 2025
Delårsrapport Q3 2025	23 oktober 2025
Bokslutskommuniké 2025	13 februari 2026

IR-kontakter
Andreas Morfiadakis, vd
+46 76 133 16 61
andreas.morfiadakis@klarabo.se

Kontakt Investor relations
ir@klarabo.se

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT
Fastighetsförteckning
Nyckeltal/definitioner
Kalendarium
KlaraBos historia

2017

KlaraBo grundades av bland andra nuvarande VD:n Andreas Morfiadakis. I samband med en nyemission som tillförde bolaget 65 mkr tillkom bland andra Lennart Sten som även är bolagets ordförande. Under året genomfördes de första mark-förvärven, vilket skedde i Bjuv och Svalöv med målet att uppföra hyreslägenheter.

2018

Ytterligare en nyemission genomfördes som tillförde bolaget 287 mkr. Ett bestånd om närmare 1 600 bostäder förvärvades i Malmö, Sundsvall, Borlänge, Ludvika, Bollnäs och Smedjebacken. KlaraBo fick en marktilldelning i Hässleholm för uppförande av cirka 60 hyresbostäder.

2019

Byggstart av 110 hyreslägenheter skedde i Höganäs och Svalöv. Förvärv genomfördes av 74 hyreslägenheter i Helsingborg samt 45 byggrätter i Höör från kommunen. Därtill erhölls markanvisning för uppförande av ett 20-tal hyreslägenheter i Lund.

2020

KlaraBo tillfördes cirka 328 mkr efter en nyemission till främst befintliga aktieägare. Bolaget förvärvade drygt 800 hyreslägenheter samt samhällsfastigheter i Trelleborg från kommunen för cirka 1 mdr kr. Förvärv av mark och byggrätter i Motala respektive Trelleborg genomfördes också för uppförande av totalt cirka 70 hyreslägenheter.

2021

KlaraBo förvärvade Kuststaden varefter bolaget hade sammanlagt över 5 000 lägenheter i förvaltning och ett fastig-hetsvärde överstigande 6 mdr kr. Förvärv genomfördes av drygt 270 hyreslägen-heter i Gävle och Håbo samt byggrätter i Kristianstad avseende 95 hyreslägenheter. Bolagets B-aktie noterades på Nasdaq Stockholms huvudlista i december.

2022

KlaraBo förvärvade totalt drygt 1 000 lägenheter varav den absoluta merparten i Östersund. Även Umeå tillkom som ny ort för KlaraBo genom förvärv. En stor del av fokuset under året lades på fortsatt förä-dling av beståndet och i snitt renoverades cirka 70 lägenheter per kvartal vilket var ett nytt rekord.

2023

KlaraBo förbättrade förvaltningsresultatet med 10 % trots ökade ränte- och drifts-kostnader. Bolaget genomförde 220 ROT-projekt under året fördelat över hela landet. Bolagets fokus har i övrigt varit ”keep the company safe” med anledning av utmanande omvärldsfaktorer där kost-nadseffektiviseringar och reducering av den finansiella risken varit en central del.

2024

Under 2024 fokuserade KlaraBo på att renodla fastighetsbeståndet och förvärva fastigheter. Hyresintäkterna stärktes av höjda hyror, effektiv förvaltning och stan-dardhöjande uppgraderingar. Bolaget köpte 740 lägenheter i Helsingborg, genomförde en nyemission och refinansierade lån som förbättrade villkoren. Energieffektivisering inkluderade solcellssystem i tre skånska fastigheter.

Text och produktion: Hallvarsson & Halvarsson i samarbete med KlaraBo och Hallå Hållbarhet. **Foto:** Kathryn Wood, Christoffer Lomfors med flera.

Hyllie Vattenparksgata 11A
215 32 Malmö
info@klarabo.se
klarabo.se