

The logo for Klarabo, featuring the word "KLARABO" in a bold, orange, sans-serif font. The background of the entire page is a photograph of a multi-story brick apartment building with balconies, partially obscured by a large, semi-transparent pink triangle on the left side. In the top right corner, there are some green leaves from a tree.

KLARABO

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2025

Närvaro, effektivitet och värdeskapande genom en mer koncentrerad portfölj

Innehåll

INNEHÅLL

INTRODUKTION

STRATEGI

AKTIEN

HÅLLBARHET

FINANSIELL INFORMATION

BOLAGSSTYRNING

ÖVRIG INFORMATION

INTRODUKTION

| | |
|-------------------|---|
| KlaraBo i korthet | 3 |
| Året i korthet | 4 |
| Kommentar från vd | 5 |

STRATEGI

| | |
|-----------------------------------|---|
| Affärsidé och värdeskapandemodell | 7 |
| Mål och utfall | 8 |

AKTIEN

| | |
|--------|---|
| Aktien | 9 |
|--------|---|

HÅLLBARHETSREDOVISNING

| | |
|---------------------------------------|----|
| Om året som gått | 11 |
| Hållbarhetsmål 2023-2025: Så gick det | 12 |
| Allmänna upplysningar | 13 |
| Miljömässig hållbarhet | 18 |
| Social hållbarhet | 25 |
| Bolagsstyrning | 32 |
| Bestyrkanderapport | 33 |

FINANSIELL INFORMATION

| | |
|------------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 35 |
| Risker och riskhantering | 36 |
| Flerårsöversikt nyckeltal | 40 |
| Finansiella rapporter koncernen | 41 |
| Finansiella rapporter moderbolaget | 45 |
| Noter | 48 |
| Styrelsens underskrifter | 73 |
| Revisionsberättelse | 74 |

BOLAGSSTYRNING

| | |
|---|----|
| Bolagsstyrningsrapport | 78 |
| Styrelse | 82 |
| Ledning | 84 |
| Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten | 85 |

ÖVRIG INFORMATION

| | |
|------------------------|----|
| Fastighetsförteckning | 87 |
| Nyckeltal/definitioner | 91 |
| KlaraBos historia | 92 |
| Finansiell kalender | 93 |

KlaraBo i korthet

KlaraBo skapar värde genom att förvärva, utveckla, förädla och förvalta bostäder med långsiktighet i fokus. Sedan starten 2017 har vi vuxit på tillväxtorter i Sverige och fortsätter att utvecklas där människor vill bo och arbeta. Genom aktiv förvaltning och investeringar i uppgraderingar och hyresgästpassningar adderar vi värde för såväl våra hyresgäster som våra aktieägare. Vi vidareutvecklar befintliga hus och bygger nytt när marknadsförutsättningarna är de rätta. Genom dessa processer växer vår fastighetsportfölj och bidrar till värdeskapande.

| | | | |
|---|--|---|---|
| Nyckeltal för fastighetsportföljen | 10 601 Marknadsvärde fastigheter, Mkr ¹ | 96,9% Reell uthyrningsgrad | 7 434 Antal lägenheter |
| Finansiella nyckeltal | 1,04 Förvaltningsresultat per aktie, kr | 2,66 Resultat per aktie, kr | 34,2 Substansvärde per aktie, kr |
| Kreditrelaterade nyckeltal | 49,6% Belåningsgrad | 1,8 Räntetäckningsgrad, ggr | 3,7% Snittränta |
| Värdeskapande nyckeltal | 172,7 Investerat kapital, Mkr | 188 Antal genomförda ROT-renoveringar | 8,7% Avkastning på investerat kapital |

¹ Inkluderar tillgångar och skulder som innehas för försäljning

VERKSAMHETEN

89% 

Andel bostäder

58% 

Andel lägenheter med renoveringspotential

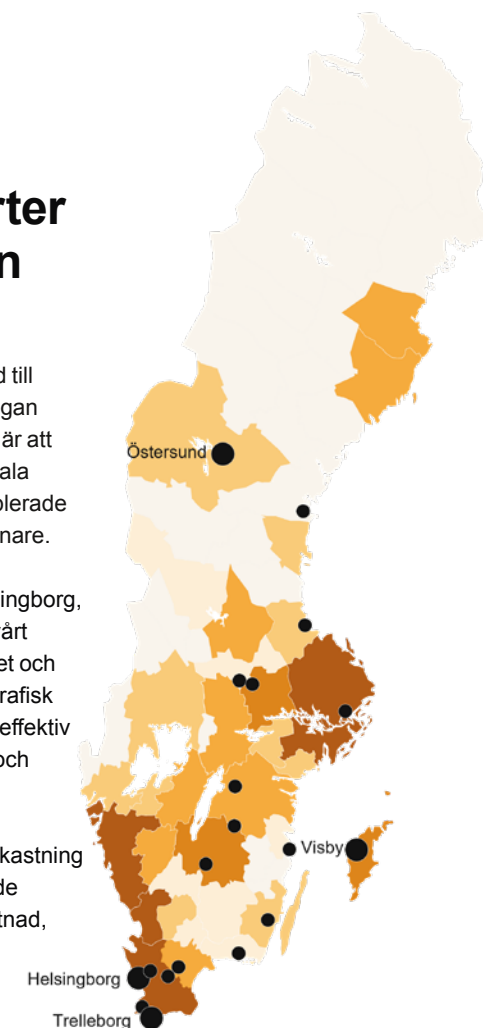
FASTIGHETSPORTFÖLJ

Våra prioriterade orter utgör mer än hälften av portföljen

KlaraBos fastighetsportfölj är koncentrerad till svenska tillväxtregioner med stabil efterfrågan och begränsad nybyggnation. Vår strategi är att fokusera på orter där vi uppnår operativ skala och stark lokal närvaro, främst genom etablerade kluster samt i städer med över 70 000 invånare.

Våra största kluster finns i Trelleborg, Helsingborg, Visby och Östersund – orter som speglar vårt långsiktiga fokus på värdeskapande, närhet och samhällsengagemang. Genom ökad geografisk koncentration skapar vi förutsättningar för effektiv förvaltning, värdeskapande investeringar och stabilt kassaflöde över tid.

Portföljen kännetecknas av högre direktavkastning än i de tre storstadsregionerna och ett värde per kvadratmeter under nyproduktionskostnad, trots låg vakansgrad och god potential för värdeskapande åtgärder.



Året i korthet

Q1

Tillträde i Helsingborg

KlaraBo tillträdde den 31 januari 2025 en fastighetsportfölj om 740 lägenheter i Helsingborg med ett fastighetsvärde om cirka 850 Mkr, motsvarande cirka 15 000 kr per kvm. Förvärvet stärker bolagets närvaro på orten.

Ökat antal aktier efter företrädesemission

Slutligt utfall i den genomförda företrädesemissionen offentliggjordes i januari 2025. Totalt emitterades 26 057 868 B-aktier. Per den 31 december 2025 uppgick antalet utestående aktier till 157 885 751.

Hysesavtal med Östersunds kommun förlängt

Ett befintligt hyresavtal med Östersunds kommun förlängdes med en löptid om 20 år. Det årliga hyresvärdet uppgår till cirka 1,4 Mkr.

Implementering av energiuppföljningssystem

Under året implementerades energiuppföljningssystemet Mestro. Systemet möjliggör löpande uppföljning av energianvändningen i fastighetsbeståndet.

Q2

Förändringar i styrelsen

Vid årsstämman valdes Karin Gunnarsson och Ralph Mühlrad in som nya styrelseledamöter. De ersatte de avgående ledamöterna Lulu Gylleneiden och Mats Johansson.



Årsstämman beslutade även att ingen utdelning skulle utgå samt om bemyndiganden avseende nyemission och förvärv eller överlåtelse av egna aktier.

Refinansiering och ny finansiering

Lån om drygt 1 mdr kr refinansierades med befintlig bank med en löptid om fyra år med start under tredje kvartalet 2025. Därutöver upptogs nya lån om 510 Mkr under första kvartalet 2025 för att finansiera förvärvet i Helsingborg.

Q3

Ny CFO utsedd



Magnus Nordholm utsågs till ny CFO och tillträdde den 1 september 2025. Han har över 20 års erfarenhet från ledande roller inom fastighets- och finanssektorn.

Incitamentsprogram för ledande befattningshavare

Ett långsiktigt incitamentsprogram omfattande 3 000 000 teckningsoptioner beslutades vid extra bolagsstämman den 18 augusti 2025. Teckningsoptionerna överläts till marknadsvärde och vd, CFO samt fastighetschef förvärvade tillsammans 77,6 procent av erbjudandet.

Q4

Bytesaffär med Sveafastigheter

I december 2025 offentliggjordes en bytesaffär med Sveafastigheter om cirka 2,1 mdr kr, vilken genomfördes under 2026. Efter genomförandet uppgår andelen av beståndet i strategiska klusterorter till 55 procent, jämfört med 50 procent före affären.



Fortsatt återköpsprogram

Styrelsen beslutade i december 2025 att fortsätta återköpsprogrammet av egna B-aktier. Bolaget får återköpa aktier till ett sammanlagt värde om högst 50 Mkr fram till nästa årsstämma. Per bokslutsdagen hade återköp om 14,3 Mkr genomförts.

Reviderade hållbarhetsmål beslutade

Under året genomfördes en samlad översyn av bolagets hållbarhetsmål. Översynen omfattade uppdatering av tidsbegränsade mål, anpassning till genomförd väsentlighetsanalys samt justering av mål som bedömts otydliga eller svåra att följa upp. De reviderade målen har även anpassats till nya regelverk och rapporteringskrav.



Kommentar från vd

Fokus på kontinuerligt värdeskapande och ett mer attraktivt bestånd

Under det gångna året och inledningen av 2026 tog vi betydande steg för att renodla fastighetsbeståndet mot våra klusterorter. Renodlingen har omfattat såväl förvärv som byten och försäljningar, däribland vårt förvärv i Helsingborg, och har sammantaget inneburit att portföljens sammansättning i dag är mer fokuserad, attraktiv och anpassad till vår affärsmodell.

Med en ökad geografisk koncentration blir vår förvaltning effektivare, våra värdeskapande renoveringar mer framträdande samtidigt som vår position blir tydligare mot marknaden och övriga intressenter. Hyresnivåerna utvecklas återigen i vår favör och vi har expanderat samarbetet med våra banker varför vi ser goda förutsättningar att skapa aktieägarvärde långsiktigt.

Under 2025 genomförde vi en större översyn av beståndet i syfte att ytterligare stärka portföljens profil och fokus på värdeskapande renoveringar. Året inleddes med ett lyckat och fördelaktigt förvärv i Helsingborg och kulminerade i slutet av året genom en bytestransaktion med Sveafastigheter där vi förvärvade fastigheter i bland annat Öresundsregionen och Östersund, samtidigt som vi avyttrade hela våra bestånd i ett antal orter där bestånden bedömdes som icke strategiska. Tillträde genomfördes den 2 februari 2026.

I början av 2026 fortsatte vi arbetet med renodling genom att avyttra, villkorad och ej frånträdd, vårt bostadsbestånd i Bollnäs, en galleria i Västervik samt social infrastruktur i Trelleborg till det blivande fastighetsbolaget Episurf.

De två sistnämnda transaktionerna skedde nära bokförda värden och bidrog, efter tillträde i februari 2026, till att stärka såväl den ekonomiska som den reella uthyrningsgraden i den kvarvarande portföljen. Andelen av KlaraBos portfölj som efter nämnda transaktioner återfinns i klusterorter samt orter med mer än 70 000 invånare har ökat från 59 procent i början av 2025 till 74 procent efter sistnämnda transaktion. En kraftfull förbättring av portföljens demografiska och ekonomiska profil.

INNEHÅLL

INTRODUKTION

STRATEGI

AKTIEN

HÅLLBARHET

FINANSIELL INFORMATION

BOLAGSSTYRNING

ÖVRIG INFORMATION

KlaraBos strategiska klusterorter är Trelleborg, Helsingborg, Visby och Östersund. Dessa orter kännetecknas av befolkningstillväxt, god disponibel inkomstnivå samt relativt låg snitthyra i våra bestånd. Detta stödjer vår affärsmodell med värdeskapande renovering. I tillägg pågår stora infrastrukturinvesteringar på flera av dessa orter, vilket skapar goda förutsättningar för långsiktigt hög efterfrågan på bostäder som möjliggör ytterligare värdeskapande till låg operationell risk. Genom att stärka närvaron på dessa orter samtidigt som vi helt lämnat en rad mindre och ej strategiska bestånd får vi en mer koncentrerad och för vår affärsmodell attraktiv portfölj.

Effektiv och kostnadsfokuserad förvaltning

Verksamhetsåret bjöd även på utmaningar, primärt på uthyrningsmarknaden. Många hushåll påverkades av en relativt svag löneutveckling samtidigt som levnadsomkostnaderna låg kvar på en hög nivå efter de senaste årens inflation. Uthyrningen har därför varit mer utmanande i vissa mikrolägen på en del orter.

Utifrån rådande marknadsförutsättningar är vi mycket nöjda med att vi i praktiken har bibehållit en fortsatt hög uthyrningsgrad under året. Uthyrningsgraden bibehålls på ungefär samma nivå mot bakgrund av ett försämrat marknadsläge i vissa områden. Försämringen är relativt liten vilket visar på stabiliteten i vår portfölj och styrkan i vår förvaltningsorganisation.

Vi påverkades även av stigande driftskostnader under året. Fortsatta effektiviseringar, ett aktivt förvaltningsarbete och en löpande kostnadsöversyn bidrog dock till att begränsa effekten på resultatet och upprätthålla en god kostnadskontroll.

Vår affärsmodell är enkel i teorin och fokuserar på aktivt värdeskapande. Genom att löpande investera i modernisering av äldre bostäder skapar vi högre och fortsatt stabila kassaflöden

och därmed långsiktigt aktieägarvärde. Vi renoverar cirka 40 lägenheter per kvartal vilket ökar deras livslängd samtidigt som deras värde stiger. Vi bedömer att renoveringstakten kommer att kvarstå på ungefär dessa nivåer och med nuvarande bestånd innebär det att vi har utrymme att fortsätta detta värdeskapande i många år framöver.

Stark finansiell ställning och goda relationer i kapitalmarknaden

I samband med bytesaffären i december upphandlade vi även finansiering där en rad banker var intresserade av att finansiera hela det förvärvade beståndet. Genom årets samlade finansieringsåtgärder har vi förbättrat villkoren i skuldportföljen, stärkt likviditeten och minskat refinansieringsrisken, vilket ger oss ökat handlingsutrymme för fortsatt värdeskapande. Efter årets slut genomfördes en större refinansiering och nyfinansiering där cirka 1,4 miljarder kronor refinansierades till betydligt mycket lägre marginaler än tidigare. Samtidigt etablerades nya kreditlinor och vi knöt en ny fullservicebank till KlaraBo. Effekterna från detta är sammantaget kraftfulla då vi efter genomförda åtgärder inte har några kortfristiga räntebärande skulder kvar, vi har en längre kapitalbindning med lägre marginal, större tillgång till likvida medel och en utökad bredd på finansiella samarbetspartners.

Jag ser det som ett tydligt bevis på bankmarknadens förtroende för KlaraBo och vår affärsmodell. Vår finansiella ställning ger utrymme att fortsätta förädla portföljen, förvärva selektivt, ge våra aktieägare utdelning och potentiellt återköpa aktier. Med en stark balansräkning och outnyttjad belåningskapacitet har vi ett bedömt investeringsutrymme om cirka 1 miljard kronor. Under året stärkte vi vår transaktions- och kapitalmarknadskompetens med en ny CFO som har gedigen bakgrund i fastighetsbranschen och den finansiella sektorn. Därmed står vi väl rustade och hungriga för ytterligare värdeskapande transaktioner.

Utblick

Bostäder har historiskt sett utgjort en stabil tillgång, och i tider av ökad osäkerhet är deras egenskaper än mer attraktiva genom låg intäktsrisk. En omfattande konkurrens från nyproduktion är begränsad till följd av befintliga bestånds tydliga kostnadsfördelar vilket ytterligare minskar risken i tillgångsslaget. Få tillgångsslag kan uppvisa en lika stabil och långsiktig intjäningsförmåga. Vi ser att trenden med en hyresutveckling som överstiger inflationen, över tid korrelerad med disponibel inkomst, fortsätter och att de kommande åren ytterligare kompenserar för de underskott som tidigare uppkommit, och därefter bygger extra värde.

Under 2026 avser vi att fortsätta arbetet med att renodla portföljen och skapa värde för hyresgäster och ägare genom bland annat våra totalrenoveringar. Vi har en stark tro på affärsmodellen som, trots de senaste årens utmanande marknad, löpande bevisar sig generera värde. Kvartal efter kvartal. År efter år.

Andreas Morfiadakis

Vd, KlaraBo Sverige AB

”Bytesaffären och koncentrationen mot starka kluster förbättrar portföljens riskprofil och stärker kassaflödet över tid. Tillsammans med en robust finansieringsstruktur ger det goda förutsättningar för att fortsätta leverera hållbar avkastning.”

Affärsidé och värdeskapandemodell

Affärsidé

KlaraBo skapar värde genom att förvärva, utveckla, förädla och förvalta bostäder med långsiktighet i fokus.

Tillgångar och resurser

Humankapital

- Kompetens och erfarenhet hos 74 medarbetare (per den 31 dec 2025).

Strukturkapital

- Arbetsmetoder och projektpreferenser.
- Ett allt starkare varumärke och arbetsgivarvarumärke.

Egen förvaltning

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

Tillgångar

- Cirka 380 fastigheter med möjlighet till betydande aktivt värdeskapande.
- Marktillgångar.

Finansiellt kapital

- 10 179 Mkr i eget kapital och räntebärande lån.
- Starkt kassaflöde stabil balansräkning.
- Ändamålsanpassad riskhantering.

Affärsmodell

KlaraBos affärsmodell bygger på fyra delar som tillsammans skapar stabila kassaflöden och värde över tid.

Affärsmodellens fyra delar

Förvärv

Vi köper primärt bostadsfastigheter med förädlingspotential samt mark för nyproduktion i tillväxtorter.

Förvaltning

Vi driver vår verksamhet i egen regi med fokus på effektiv drift, kostnadskontroll och hög kundnöjdhet.

Nyproduktion

Vi utvecklar nya bostäder om marknadsförutsättningarna möjliggör bra värdeskapande.

Förädling

Vi utvecklar befintliga fastigheter genom renoveringar och andra värdeskapande åtgärder som stärker kassaflöde och driftnetto och därigenom driver värdetillväxt.

Skapat värde

För ägarna

En aktiv och långsiktigt hållbar affärsmodell där värde skapas genom förädling av befintliga fastigheter, effektiv förvaltning och ROT-investeringar som stärker kassaflöde, lönsamhet och avkastning över tid.

För medarbetarna

Fokus på trygga arbetsvillkor, hälsa, mångfald och inkludering. Genom tydliga processer för dialog, utbildning och ledarskapsutveckling skapar vi förutsättningar för engagemang, kompetensutveckling och interna karriärmöjligheter.

För kunderna

Genom lokal närvaro, förvaltning i egen regi och förädling skapar vi trygga och trivsamma boendemiljöer som efterfrågas av våra kunder.

För samhället

Bidra till att möta lokala behov av hyresbostäder. Genom ett långsiktigt och systematiskt arbete med att utveckla och optimera fastigheterna minskar energianvändningen och bolagets utsläpp av växthusgaser, i linje med våra klimatmål.

Mål och utfall

KlaraBos övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare genom att långsiktigt äga, utveckla och aktivt förvalta bostadsfastigheter i tillväxtregioner. Värdeskapandet mäts bland annat genom genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie samt förvaltningsresultat per aktie med mål om minst 15 procent respektive 12 procent över en konjunkturcykel.

| Övergripande mål | | Mål | Utfall 2025 | Kommentar |
|----------------------------------|---|---|---|--|
| Hyresvärde | Hyresutvecklingen för befintliga bostäder som är renoveringsbara ska genom aktiv förvaltning och investeringar materiellt överstiga den allmänna årliga hyreshöjningen. | >Allmän hyreshöjning | ✓ Uppfyllt | Med totalt 188 helrenoverade lägenheter under 2025 är målet uppfyllt och överstiger den allmänna hyreshöjningen med 2,4 procentenheter. |
| Långsiktigt substansvärde | Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i substansvärde per aktie om minst 15 procent inklusive eventuella värdeöverföringar | >15 % | ✓ Uppfyllt | Den genomsnittliga årliga tillväxten sedan 2019 uppgår till 16 procent. |
| Förvaltningsresultat | Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om minst 12 procent. | >12 % | ✓ Uppfyllt | Den genomsnittliga årliga tillväxten sedan 2019 uppgår till 21 procent. |
| Hållbarhetslänkade mål | Senast 2030 ska endast förnybar energi användas för el, värme och bilar i vår verksamhet. | 100 %, 2030 | 56 % minskning (tonCO₂e/kvm, marknadsbaserat) till 2025 | Väl i fas med målet. Minskningen beror till stor del på en förflyttning till miljömärkt fjärrvärme och el samt konvertering av äldre fastigheter med eldningsolja. Mål kvarstår. |
| | Senast år 2025 ska energianvändning per kvm i KlaraBos fastighetsbestånd ha minskat med minst 10 procent jämfört med 2021. | 2 % minskning per år, fram till 2025 | ✓ Uppfyllt | I 2024 års uppföljning ser vi en reduktion med 6,9 procent ett år innan målet löper ut. Tillsammans med reduktion under 2025 har målet om 10 procent reduktion för åren 2021-2025 uppnåtts. Se vidare förklaring på sida 22. |
| | Senast år 2025 ska vi ha uppnått en långsiktig jämn könsfördelning (40/60). | 40/60, 2025 | 36,5 % kvinnor 63,5 % män¹ | Målet är inte uppnått till fullo men vi fortsätter jobba aktivt med frågan. Mål löper ut men förlängs. |

¹ Räknet på antal anställda i bolaget.

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 2025 till 16 300 000 och antalet B-aktier till 141 585 751. Aktiekapitalet uppgick till 7 894 288 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 63,00 (66,01) procent av kapitalet och 77,06 (79,80) procent av rösterna per den 31 december 2025. Svenska företag, fonder och privatpersoner ägde 79,40 (81,20) procent av aktiekapitalet medan det utländska aktieägandet uppgick till 20,61 (18,20) procent av kapitalet. Antalet aktieägare uppgick totalt till 6 404 (6 442).

Omsättning och handel

Totalt omsattes 109,8 (44,3) miljoner av KlaraBos aktier under 2025 till ett sammanlagt värde av 1 715,2 (851,4) mkr. Den största handelsplatsen var OMX Stockholm, där 77,24 procent av årets handel skedde. Den näst största var Chicago Board Options Exchange (CBOE), som stod för 16,91 procent av handeln.

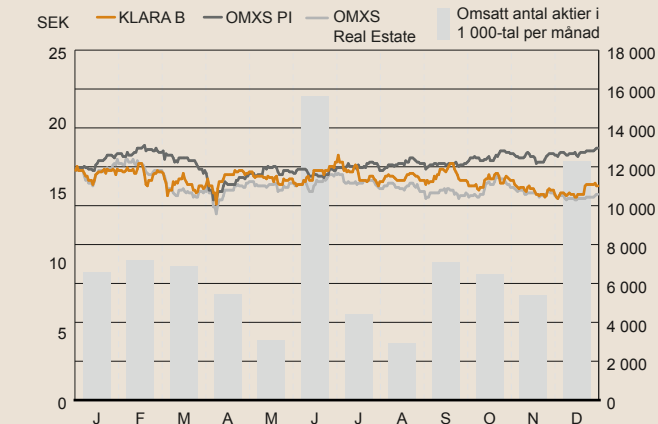
Aktieutveckling

2025 sjönk KlaraBos aktiekurs med 6,46 procent, från 16,40 kr till 15,34 kr. Årets högsta stängningskurs var 17,50 kr per den 3 juli och lägsta stängningskurs var 14,02 kr den 9 april 2025. Under året steg OMX Stockholm PI med 10,0 procent medan OMX Stockholm Real Estate PI sjönk med 10,22 procent. Därmed presterade KlaraBo under börsindex men över branschindex. Den 31 december 2025 uppgick KlaraBos börsvärde till 2,4 (2,2) mdr kr.

Utdelningspolicy

Långsiktigt ska KlaraBo varje räkenskapsår dela ut 25 procent av beskattat förvaltningsresultat. För 2025 har styrelsen beslutat att till årsstämman lämna förslag till utdelning om 0,25 SEK per aktie.

Aktiens utveckling 2025



Källa: Bloomberg

15 största ägarna

| | Kapital | Röster |
|-------------------------------------|---------|---------|
| Investment AB Spiltan | 12,25 % | 12,06 % |
| Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB | 9,86 % | 5,11 % |
| Ralph Mühlrad | 6,71 % | 7,28 % |
| Wealins S.A. | 6,37 % | 3,30 % |
| Anders Pettersson med familj | 4,73 % | 12,69 % |
| Lennart Sten | 4,30 % | 9,60 % |
| Klarabo Sverige AB | 3,40 % | 1,76 % |
| Avanza Pension | 3,03 % | 1,57 % |
| Länsförsäkringar Fonder | 2,90 % | 1,50 % |
| ODIN Fonder | 2,09 % | 1,08 % |
| Andreas Morfiadakis | 1,74 % | 7,88 % |
| Mats Johansson | 1,71 % | 8,86 % |
| Handelsbanken Fonder | 1,41 % | 0,73 % |
| Richard Mühlrad | 1,38 % | 3,03 % |
| Carnegie Fonder | 1,14 % | 0,59 % |
| Övriga | 36,98 % | 22,96 % |

Källa: Euroclear

Källa: Euroclear, Bloomberg

HÅLLBARHETSREDOVISNING 2025

Värdeskapande med omtanke om människor och miljö

Intervju om året som gått

Nu är det dags att summera ännu ett års hållbarhetsarbete. Zandra Björk, ansvarig för kommunikation och hållbarhet, delar sina reflektioner.

Hållbarhetsåret 2025, vad är nytt hos KlaraBo?

Jag skulle säga att vi har tagit tydliga kliv framåt. Nya roller, som inköpskoordinator och energistrateg, har gett oss bättre förutsättningar att arbeta mer strukturerat och strategiskt. Det gör att vi har större kontroll över investeringar och inköp och kan säkerställa att de bidrar till våra hållbarhetsmål.

Något du är extra stolt över?

Det finns många initiativ att vara stolt över. Vi arbetar aktivt med att energieffektivisera våra fastigheter. Under året har vi tagit viktiga steg framåt och arbetar nu mer strategiskt, med nytt systemstöd samt tydligare processer och ansvar. Vi har också gjort ett gediget arbete med att utveckla och förtydliga våra hållbarhetsmål, för att säkerställa tydlighet, mätbarhet och relevans, samt en god linje med våra prioriteringar, intressenters förväntningar och aktuella rapporteringskrav.

Jag är också stolt över hur vi arbetar för att skapa trivsel och gemenskap i våra bostadsområden. Vi har många fina samarbeten med lokala föreningar och organisationer. Det skapar meningsfulla sammanhang för barn och unga runt om i landet, där de får känna sig sedda och delaktiga. Det är en typ av samhällsnytta som verkligen känns i hjärtat.

Vad har varit mest utmanande?

En utmaning är att få alla medarbetare att se hur de kan bidra i vardagen och vad de faktiskt har mandat att påverka. Ibland finns det en bild av att hållbarhet inte får kosta, men många insatser är investeringar som på sikt ger lägre kostnader och ett starkare värde för både bolaget och våra hyresgäster. Sammantaget blir vi bättre för varje år – mer samordnade, mer förberedda och med en tydligare plan för hur vi tar oss an de här frågorna.

Vilka områden blir viktigast framåt?

Energioptimering fortsätter vara en nyckelfråga. Det nya direktivet om energieffektivisering ger ett tydligare ramverk för hur vi ska fortsätta minska vår klimatpåverkan och integrera energifrågor i det dagliga arbetet.

Samtidigt vill vi utveckla vårt sociala arbete ytterligare genom samverkan. Vi ser möjligheter att, tillsammans med andra fastighetsägare och lokala aktörer, göra bredare insatser för ökad trygghet i bostadsområdena. Vi funderar också på hur vi kan bredda den sociala inkluderingen för våra äldre hyresgäster. Många lever ensamma och har behov av att bli inkluderade i sociala sammanhang.



Zandra Björk, ansvarig för kommunikation och hållbarhet på KlaraBo

Hållbarhetsmål 2023-2025: Så gick det

- INNEHÅLL
- INTRODUKTION
- STRATEGI
- AKTIEN
- HÅLLBARHET
- FINANSIELL INFORMATION
- BOLAGSSTYRNING
- ÖVRIG INFORMATION

| | Fokusområde | Mål | Utfall 2025 | Kommentar | Styrs genom |
|--|--|---|---|--|--|
| Miljö | Klimat och energi | Senast år 2045 ska vi vara klimatneutrala i hela värdekedjan, och senast 2030 ska endast förnybar energi användas för el, värme och bilar i vår verksamhet. | 56 % minskning (tonCO ₂ e/kvm, marknadsbaserat) till 2025 | Väl i fas med målet. Minskningen beror till stor del på en förflyttning till miljömärkt fjärrvärme och el samt konvertering av äldre fastigheter med eldningsolja. Mål kvarstår. | Hållbarhetspolicy Klimatfärdplan Klimatrisinventering |
| | | Senast år 2025 ska energianvändning per kvm i KlaraBos fastighetsbestånd ha minskat med minst 10 procent jämfört med 2021. | 6,9 % 2021-2024 4,4 % 2024-2025 | Mål för perioden uppnått. Under perioden 2021–2025 var målet att minska energianvändningen per kvadratmeter med 10 procent. För åren 2021–2024 redovisades en minskning om 6,9 procent och under 2025 minskade energiförbrukningen med ytterligare 4,6 procent. Därmed uppnåddes målet. Från 2026 gäller ett nytt mål om att minska energianvändningen med 2 procent per kvadratmeter och år ¹ . Se vidare förklaring på sida 22. | |
| | | Alla våra nybyggda bostäder certifieras enligt Svanen eller Miljöbyggnad och trästomme ska prioriteras vid nyproduktion. | 1 fastighet | Inga nyproduktioner startade på grund av marknadsläge. Mål kvarstår. | |
| | | Alla våra fastigheter ska inventeras utifrån risk för negativa konsekvenser på grund av klimatförändringarna | 95 % | De fastigheter som förvärvats under 2024–2025 är ännu inte inventerade, vilket kommer ske under 2026. Mål kvarstår. | |
| | Resurseffektiva kvarter | I alla våra bostadskvarter ² ska det finnas möjlighet att källsortera. | 67 % | I de flesta av våra kvarter kan de boende källsortera sitt avfall, och från 2026 kommer möjligheten att finnas i samtliga bostadskvarter ² . Mål kvarstår. | |
| | | 70 procent av allt byggmaterial ska sorteras för återvinning i samband med ombyggnation och nybyggnation. | - | Krav på sortering av byggavfall finns i alla våra avtal, tyvärr saknar vi tillförlitliga data från våra byggtreprenörer för att kunna rapportera utfallet på ett kvalitetssäkrat sätt. Målet utgår då detta är ett lagkrav. | |
| | | Inför renovering av en lägenhet ska vi inventera vilka produkter som går att bevara eller återbruka. | 100 % ROT-renoveringar som har inventerats | Inventering utförs alltid inför ROT-renoveringar som en del av vår rutin. Mål kvarstår. | |
| Vi ska genomföra ett pilotprojekt för delning av prylar i fastigheterna. | | 0 | Målsättningen har under perioden omvärderats och bedöms inte som prioriterad. Mål utgår. | | |
| Socialt ansvar | Våra medarbetare | Senast år 2025 ska vi ha uppnått en långsiktig jämn könsfördelning (40/60) | 36,5 % kvinnor / 63,5 % män | Målet ej uppnått till fullo men vi fortsätter jobba aktivt med frågan. Mål kvarstår och förlängs. | Uppförandekod för medarbetare HR-policy Personal-handbok |
| | | Senast år 2025 ska KlaraBos personalstyrka spegla samhället med avseende på internationell bakgrund. | - | Mål ej uppnått för perioden och utgår då tillgängliga nyckeltal inte ger en tillförlitlig eller heltäckande bild. Frågan kommer istället att hanteras inom ramen för KlaraBos rekryteringspolicy. | |
| | Minst 70 procent av medarbetarna ska ha nyttjat sitt friskvårdsbidrag. | 64 % | Målet ej uppnått för perioden och utgår. Hanteras i stället som en intern förmån och följs upp av HR. | | |
| | 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. | 5 medarbetare | Mål för perioden uppnått men utgår framåt men vi fortsätter att jobba för intern karriärutveckling. | | |
| | Alla medarbetare ska genomgå en introduktion i KlaraBos hållbarhetsarbete och uppförandekod. | Delvis uppfyllt | Målet avseende uppförandekoden är uppnått för perioden. Samtliga medarbetare som anställdes efter 2023 har fått introduktion i hållbarhetsarbetet i samband med sin anställning. Nya rutiner tas fram. Målet kvarstår. | | |
| Trygga och trivsamma kvarter | Vi ska genomföra årliga trygghetsrond i alla våra bostadskvarter ² . | 8 st (67 %) | Trygghetsronderna som ännu inte genomförts planeras in till första kvartalet 2026. Målet kvarstår. | Rutin trygghetsrond | |
| | Vi ska erbjuda 50 sommarjobb eller arbetstillfällen till boende i våra bostadsområden, till och med år 2025. | 14 personer | Beslut har fattats om att förlänga tiden till 2030 för att nå målet då vi haft svårigheter att nå ut till boende och därmed få in tillräckligt många ansökningar. Avsikten är att fokusera på mer riktade insatser för att öka räckvidden. Målet kvarstår och förlängs. | | |
| | Vi ska etablera samarbete med lokala idrottsorganisationer i alla våra bostadskvarter ² , med syfte att skapa meningsfulla fritidsaktiviteter för ungdomar. | 67 % | Vi har samarbeten på de flesta av de orter där vi har en större närvaro. Målet revideras och kvarstår. | | |
| Bolagsstyrning | Ansvarsfulla affärer | 100 procent signering av uppförandekod för medarbetare och leverantörer | 100 % | Mål för perioden uppnått och kvarstår. | Uppförandekod för medarbetare |
| | | Inga rapporterade fall i visselblåsaren | 0 st | Mål för perioden uppnått och kvarstår och revideras. | Uppförandekod för leverantörer |
| | | 100 procent undertecknade den interna uppförandekoden samt uppförandekoden för leverantörer. | 100 % | Mål för perioden uppnått och kvarstår. | Visselblåsarpolicy |

¹ Like-for-like, normalårskorrigerat och inklusive fastighetsel. Basår 2024, första mätår 2025. Like-for-like = samma fastigheter jämförs över tid.

² Med bostadskvarter avses ett större, sammanhängande fastighetsbestånd med fler än 200 lägenheter på orten, motsvarande totalt 12 orter.

Strategi och styrning

Hållbarhetsarbetet är integrerat i KlaraBos affärsmodell och bidrar till långsiktigt värdeskapande. Genom tydlig styrning, från styrelse till förvaltning, omsätts strategier och mål i praktiskt arbete. Arbetet bedrivs strukturerat utifrån fastställda policys och processer för att hantera risker och möta intressenters förväntningar.

- INNEHÅLL
- INTRODUKTION
- STRATEGI
- AKTIEN
- HÅLLBARHET
- FINANSIELL INFORMATION
- BOLAGSSTYRNING
- ÖVRIG INFORMATION

Från styrelse till förvaltning

Vår styrelse har det yttersta ansvaret för KlaraBos hållbarhetsstrategi och beslutar om strategiska prioriteringar, dubbelväsentlighetsanalys samt hållbarhetsmål och policys. Hållbarhet är en stående punkt på styrelsens årliga strategimöte. Styrelsen godkänner såväl delårsrapporter som års- och hållbarhetsredovisning, där hållbarhetsarbetet är integrerat.

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

Genom lokal närvaro och förvaltning i egen regi omsätts styrelsens beslut och ledningens prioriteringar i praktiskt genomförande i fastighetsbeståndet. Förvaltningsorganisationen ansvarar för implementering, löpande uppföljning och rapportering av åtgärder samt för dialog med hyresgäster och leverantörer i det dagliga arbetet. Hur vi följer upp våra

hållbarhetsrisker behandlas under risker och riskhantering (sida 36).

Vårt hållbarhetsarbete styrs av vår hållbarhetspolicy och våra hållbarhetsmål, som baseras på våra fokusområden (sida 17). Vi har under året reviderat hållbarhetsmålen, dels för att ett antal mål löpte ut under 2025 och dels för att möta intressenternas förväntningar.

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 2025 och redovisas enligt årsredovisningslagen (6 kap. 11 §). Rapporten har granskats och godkänts av KlaraBos styrelse. Förutom revisors yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten har ingen extern granskning av rapporten utförts.

Kontaktperson för hållbarhetsrapporten är kommunikator Zandra Björk, zandra.bjork@klarabo.se.

Förändringar från tidigare hållbarhetsrapport

I förra årets rapport tog vi ett första steg mot rapportering enligt ESRS (European Sustainability Reporting Standards) för att möta kommande krav och förväntningar. Den övergripande strukturen bibehålls även i år, men nyckeltal rapporteras nu enligt VSME (Voluntary Sustainability Reporting Standard), både grund- och omfattande modul. Rapporteringen inkluderar dessutom utvalda datapunkter från ESRS som vi bedömer särskilt relevanta för vår verksamhet och för våra intressenter.

Rapporteringen under klimat och energi har förändrats då vi från och med i år kommer rapportera energi (MWh) och klimat, scope 2 (tonCO₂e) enligt like-for-like principen för att jämföra likvärdigt bestånd. Utöver det har vissa emissionsfaktorer justerats från föregående år. Förändringarna beskrivs mer ingående på sida 18.



Våra styrdokument

- Hållbarhetspolicy
- Uppförandekod för medarbetare
- Uppförandekod för leverantörer
- Färdplan för ett klimatneutralt KlaraBo
- HR-policy
- Personalhandbok
- Bolagsstyrningspolicy
- Visselblåsarpolicy
- Finanspolicy

Allmänna upplysningar enligt VSME

Juridisk form: KlaraBo Sverige AB (publ)
NACE/SNI-koder: L68 (L68.1, L68.1.0, L68.2, L68.2.0, L68.3, L68.3.2)
Verksamhetsinriktning: Förvaltning, fastighetsutveckling och nyproduktion av bostäder
Verksamhetsorter: Bjuv, Bollnäs, Borlänge, Falun, Grängesberg, Gävle, Helsingborg, Huskvarna, Höör, Malmö, Motala, Nybro, Ronneby, Skokloster, Smedjebacken, Sundsvall, Svalöv, Tranås, Trelleborg, Vaggeryd, Visby, Västervik, Östersund, Umeå
Omsättning: 720 Mkr
Balansomslutning: 10 712,2 Mkr

KlaraBos roll i värdekedjan

KlaraBos affärsmodell bygger på långsiktig värdeskapande genom hela värdekedjan, från bostadsutveckling och -produktion till förädling och aktiv förvaltning av boendemiljöer, till gagn för lokalsamhället.

Vår affärsmodell och värdekedja

KlaraBo skapar värde genom att förvärva, utveckla, förädla och förvalta bostäder med långsiktighet i fokus. Genom att rusta upp befintliga hus, bygga nytt när förutsättningarna är rätt och förvalta fastigheterna i egen regi bidrar vi till attraktiva boendemiljöer för våra hyresgäster, stabila resultat för våra investerare och en positiv utveckling på de orter där vi verkar. Läs mer om vår affärsidé och värdeskapandemodell på sida 7.

Genom vår affärsmodell genererar vi aktiviteter, resurser och relationer – från råvaruutvinning till hyresgäster, kvarter och

samhälle. I våra renoverings-, om- och nybyggnadsprojekt är vi beroende av entreprenörer och leverantörer, ofta med material från hela världen.

Leverantörsleden är komplexa och spårbarheten är låg men vi jobbar med att ställa krav på de led vi har närmast. I värdekedjans senare led finns våra hyresgäster i över 7 400 lägenheter men också de kvarter där de bor och det samhälle som vi verkar i. Här tar vi ansvar för att skapa trygga och trivsamma områden och bidra till lokal utveckling.



Intressentdialog

KlaraBos viktigaste intressenter är hyresgäster, medarbetare, leverantörer, styrelse och investerare, långgivare samt Hyresgästföreningen. Dessa grupper påverkar eller påverkas av vår verksamhet och är viktiga för bolagets långsiktiga värdeskapande.

Dialogen med våra intressenter är en integrerad del av KlaraBos hållbarhetsstyrning och bidrar till att identifiera, förstå och hantera väsentlig påverkan, risker och möjligheter kopplade till vår verksamhet och värdekedja. Intressenternas perspektiv beaktas i såväl strategiska beslut som i den löpande förvaltningen och utgör ett viktigt underlag i arbetet med väsentlighetsanalys och uppföljning av hållbarhetsmål.

Form, innehåll och frekvens i dialogen anpassas efter respektive intressentgrupps roll och relation till verksamheten. Dialogen sker genom en kombination av löpande kontakter, strukturerade möten, rapportering, samråd och i vissa fall fördjupade dialoger. Resultaten från dialogerna bidrar till att stärka KlaraBos affärsmodell, riskhantering och operativa prioriteringar.

Dialogen med hyresgästerna har en särskild betydelse. Genom förvaltning i egen regi och lokal närvaro på majoriteten av våra orter kan KlaraBo föra en nära och kontinuerlig dialog i vardagen, vilket ger värdefulla insikter om boendekvalitet, trygghet och trivsel i våra bostadskvarter.

Tabellen till höger sammanfattar KlaraBos huvudsakliga intressentgrupper, kanaler för dialog samt de frågor som bedöms vara mest väsentliga för respektive grupp.

| Intressenter | Kanaler för dialog | Väsentliga frågor |
|--------------------------|--|--|
| Hyresgäster | KlaraBos kundtjänst, kundundersökningar, webbplatser och sociala medier. | För hyresgästerna är fysisk närvaro och tillgänglighet centrala frågor, liksom trygghet, trivsel och boendekvalitet i bostadskvarteren. |
| Medarbetare | Interna kanaler såsom KlaraBos intranät, nyhetsbrev, regelbundna informationsmöten och chefsdialoger, samt medarbetarundersökningar och årliga medarbetarsamtal. | För medarbetarna är arbetsmiljö, hälsa och säkerhet samt goda arbetsvillkor de mest väsentliga frågorna. Andra områden som upplevs som viktiga är delaktighet, kompetensutveckling, ledarskap samt möjligheten att bidra till trygga och trivsamma bostadskvarter. |
| Leverantörer | Löpande genom ramavtal, projektupphandlingar och uppföljning av leverantörsrelationer. Vi har tidigare genomfört fördjupade intervjuer som en del av dialogen kring risker och förbättringsområden i värdekedjan. | För KlaraBos leverantörer är frågor kopplade till arbetsvillkor, hälsa och säkerhet samt affärsetik särskilt väsentliga, både i den egna verksamheten och i leverantörsledet. Miljörelaterade frågor som klimat- och energianvändning samt hantering av kemikalier, vatten och återbruk är också viktiga, särskilt i samband med förvaltning, renovering och underhåll av fastighetsbeståndet. |
| Styrelse och investerare | Årsstämma, finansiell rapportering, kapitalmarknadsdagar, pressmeddelanden, webbplatser samt löpande kontakter och enskilda möten. | För styrelse och investerare är bolagsstyrning, affärsetik och långsiktigt värdeskapande centrala frågor, liksom hur KlaraBos strategi och förvaltning bidrar till stabila kassaflöden och trygga och trivsamma bostadskvarter. Även klimat- och energiarbete samt mångfald och inkludering är relevanta som en del av bolagets riskhantering och ansvarstagande. |
| Långgivare | Löpande möten och avstämningar i samband med finansiering, uppföljning och refinansiering, samt genom regelbunden finansiell rapportering. Vi har tidigare genomfört en fördjupad intervju kopplad till hållbarhetsfrågor och riskbedömning. | För KlaraBos långgivare är uppföljning av bolagets hållbarhetslänkade mål avseende energiutsläpp, koldioxidutsläpp samt könsfördelning särskilt väsentlig. Dessa mål utgör ett centralt underlag för långgivarnas bedömning av KlaraBos riskprofil och långsiktiga finansiella stabilitet. |
| Hyresgästföreningen | Årliga hyresförhandlingar samt löpande samråd i frågor som rör boendestandard, större åtgärder i fastighetsbeståndet och utvecklingen av bostadskvarteren. | För Hyresgästföreningen är frågor om boendestandard, hyresutveckling samt trygga och trivsamma bostadskvarter särskilt väsentliga, liksom hur bolagets affärsmodell och investeringar i beståndet påverkar hyresgästerna över tid. Klimat- och energifrågor är relevanta i den mån de påverkar förvaltning och boendekostnader. |

INNEHÅLL

INTRODUKTION

STRATEGI

AKTIEN

HÅLLBARHET

FINANSIELL INFORMATION

BOLAGSSTYRNING

ÖVRIG INFORMATION

Dubbel väsentlighetsanalys

KlaraBo har tidigare genomfört en dubbel väsentlighetsanalys som visar vilka hållbarhetsfrågor som är väsentliga att rapportera på. Analysen har hjälpt oss att identifiera sex hållbarhetsområden som är särskilt angelägna för vår verksamhet och våra intressenter.

Om metoden

Den dubbla väsentlighetsanalysen är en metod som går ut på att analysera hållbarhetsfrågor ur ett dubbelt perspektiv. Analysen tittar dels på vilka negativa eller positiva effekter företaget kan ha på samhälle, miljö och klimat, dels på hur hållbarhetsaspekterna påverkar företaget finansiellt. I arbetet har vi följt den process som finns beskriven i ESRS (European Sustainability Reporting Standards). Till grund för arbetet låg en kartläggning av KlaraBos värdekedja samt dialoger med viktiga intressenter.

Den dubbla väsentlighetsanalysen ses över årligen. I årets översyn tillkom ett väsentligt underämne, *Anpassning till klimatförändringarna*. Matrisen till höger visar hur respektive underämne har bedömts

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.

Finansiellt väsentliga

- Anpassning till klimatförändringarna

Icke-väsentliga

- Föroreningar av luft
- Föroreningar av vatten
- Föroreningar av mark
- Föroreningar av livsmedelsresurser
- Ämnen med farliga egenskaper
- Ämnen med särskilt farliga egenskaper
- Mikroplaster
- Vatten
- Marina resurser
- Förlust av biologisk mångfald
- Konsekvenser för arters tillstånd
- Ekosystems omfattning och tillstånd
- Beroenden av ekosystemtjänster
- Andra arbetsrelaterade rättigheter, anställda
- Likabehandling, arbetstagare i värdekedjan
- Samhällens civila och politiska rättigheter
- Urfolks rättigheter
- Informationsrelaterade konsekvenser
- Personlig säkerhet
- Social inkludering
- Skydd för visselblåsare
- Djurskydd
- Politiskt engagemang
- Betalningsrutiner och leverantörsförbindelser
- Korruption och mutor

Finansiellt- och påverkansväsentliga

- Begränsningar av klimatförändringarna
- Energi
- Resursinflöde
- Arbetsvillkor, arbetstagare i värdekedjan

Påverkansväsentliga

- Resursutflöde
- Avfall
- Arbetsvillkor, anställda
- Likabehandling, anställda
- Hälsa och säkerhet, anställda
- Andra arbetsrelaterade rättigheter, arbetstagare i värdekedjan
- Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter
- Företagskultur

- INNEHÅLL
- INTRODUKTION
- STRATEGI
- AKTIEN
- HÅLLBARHET
- FINANSIELL INFORMATION
- BOLAGSSTYRNING
- ÖVRIG INFORMATION

KlaraBos viktigaste hållbarhetsfrågor

Utifrån den dubbla väsentlighetsanalysen har vi identifierat sex hållbarhetsområden som är särskilt viktiga för vår verksamhet och för våra intressenter. För varje område har vi satt upp mål och aktiviteter som hjälper oss att rikta vårt arbete och vårt fokus.



Ett KlaraBo i omställning

Vårt långsiktiga klimatmål är att vara klimatneutrala i hela värdekedjan senast 2045, i linje med FN:s globala mål för hållbar utveckling och Parisavtalet.

Påverkan, risker och möjligheter

KlaraBos klimat- och energipåverkan påverkas i hög grad av energianvändning och materialval i fastighetsbeståndet. Delar av beståndet består av äldre fastigheter med initialt hög energianvändning, där utsläpp främst uppstår från icke ursprungsmärkt energianvändning samt från byggmaterial vid renovering.

Klimatrisinventeringar visar begränsade direkta risker, men extremväder kan öka kostnader för försäkringar, finansiering, renoveringar och alternativa boenden för påverkade hyresgäster. Energibrist och höjda material- och transportkostnader skapar ytterligare osäkerhet, medan fastigheter som inte möter nya energikrav riskerar lägre värderingar.

Samtidigt ger klimatriskinventering, klimatkavslut och vår klimatfärdplan ett stärkt beslutsunderlag. Det skapar förutsättningar för lägre långsiktiga kostnader, högre fastighetsvärden och ett ökat förtroende hos investerare genom större transparens och en tydlig riktning mot klimatneutralitet 2045.

Vår strategi för att nå målen

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



Klimat – Mål 2026 och framåt

- Senast år 2045 ska vi vara klimatneutrala i hela värdekedjan och senast år 2030 ska endast fossilfri energi användas för el, värme och bilar i vår verksamhet¹.
- 100 procent av våra fastigheter ska klimatriskinventeras.
- Trästomme ska prioriteras vid nyproduktion.

Mål kopplat till FN:s globala mål:



för respektive område och beskriver ett antal nyckelåtgärder som är avgörande för att vi ska lyckas minska våra utsläpp. 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. Ansvarig för kommunikation och hållbarhet, energistrateg och HR ser årligen över och uppdaterar färdplanen i samarbete med externa rådgivare inom hållbarhet. Färdplanen godkänns av ledningsgruppen.

Exempel på nyckelåtgärder är:

- Fasa ut fossila bränslen till 2030 genom att elektrifiera fordonsparken och fastighetsdriften samt konvertera fastigheter med fossil uppvärmning.
- Övergå till att köpa ursprungsmärkt fjärrvärme.
- 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 för att eliminera fastigheter med energiklass F och G senast 2030.
- Välja hållbarhetslänkade lån för finansiering.

Klimatriskinventering av fastighetsbeståndet

Ett varmare klimat kan innebära ökade risker för våra fastigheter. Under 2023 genomförde vi därför en klimatriskinventering av hela beståndet. 148 fastigheter bedömdes utifrån sex risker: översvämning från hav och vattendrag, skyfall, kraftiga snöfall, varmare och torrare klimat, brand samt ras, skred och erosion. Inventeringen visade att ingen fastighet hamnar i den högsta riskkategorin, men flera ligger i mellankategorin. De största identifierade riskerna är brand samt varmare och torrare klimat, särskilt för äldre fastigheter i södra Sverige. Under 2026 kommer även de fastigheter som tillkommit i beståndet att klimatriskinventeras. En åtgärdsplan kommer därefter att tas fram och implementeras, baserad på resultaten från både den tidigare och den kommande inventeringen.

¹ Hållbarhetslänkat mål.

Intervju med vår energistrateg

Under hösten 2024 tillträdde KlaraBos energistrateg i en ny roll med fullt fokus på energi. Under 2025 har arbetet tagit ordentlig fart. Här berättar han om uppdraget, prioriteringarna och vad som blir viktigt framåt.

Du klev in i en ny roll under hösten 2024, vad innebär den och hur har arbetet utvecklats under året?

Jag tillträdde rollen under hösten 2024, men det är under 2025 som arbetet med energifrågorna har intensifierats. Mitt uppdrag är att arbeta heltäckande med energieffektivisering i vårt fastighetsbestånd, följa upp energiförbrukningen och driva förbättringsåtgärder. Samtidigt stöttar jag organisationen i bygg- och energirelaterade projekt för att säkerställa att energifrågan finns med tidigt i processen.

Varför är energioptimering en viktig fråga för KlaraBo?

Energioptimering är central både ur ett hållbarhets- och affärsperspektiv. Genom att minska energiförbrukningen reducerar vi våra klimatavtryck och bidrar till ett mer hållbart fastighetsbestånd. Samtidigt sänker vi driftskostnader och stärker fastigheternas långsiktiga värde. I en tid med höga energipriser och ökade krav från myndigheter och EU blir detta arbete särskilt viktigt.

KlaraBo har kommunicerat tydliga investeringar i energieffektivisering. Vilka åtgärder prioriteras?

Vi fokuserar på åtgärder som ger störst effekt, framför allt i fastigheter med hög energiförbrukning eller låg energiklass. Eftersom KlaraBo ofta förvärvar äldre fastigheter finns det stor potential att förbättra både drift och fastighetsvärde genom riktade energieffektiviserande insatser.

Ni har även investerat i ett energibevakningssystem. Vad innebär det i praktiken?

Med hjälp av Mestro får vi bättre kontroll och en mer strukturerad uppföljning av energiförbrukningen i våra fastigheter. Systemet gör det möjligt att tidigt upptäcka avvikelser, följa upp effekten av genomförda åtgärder och arbeta mer datadrivet med energi och hållbarhet.

Vad blir viktigast framåt?

Framåt är det avgörande att arbeta långsiktigt och strukturerat med energifrågorna, i nära samarbete mellan förvaltning och externa entreprenörer. Genom att kombinera rätt data med rätt åtgärder kan vi fortsätta utveckla våra fastigheter på ett mer långsiktigt och kostnadseffektivt sätt, samtidigt som vi möter de krav som ställs på oss som fastighetsbolag.

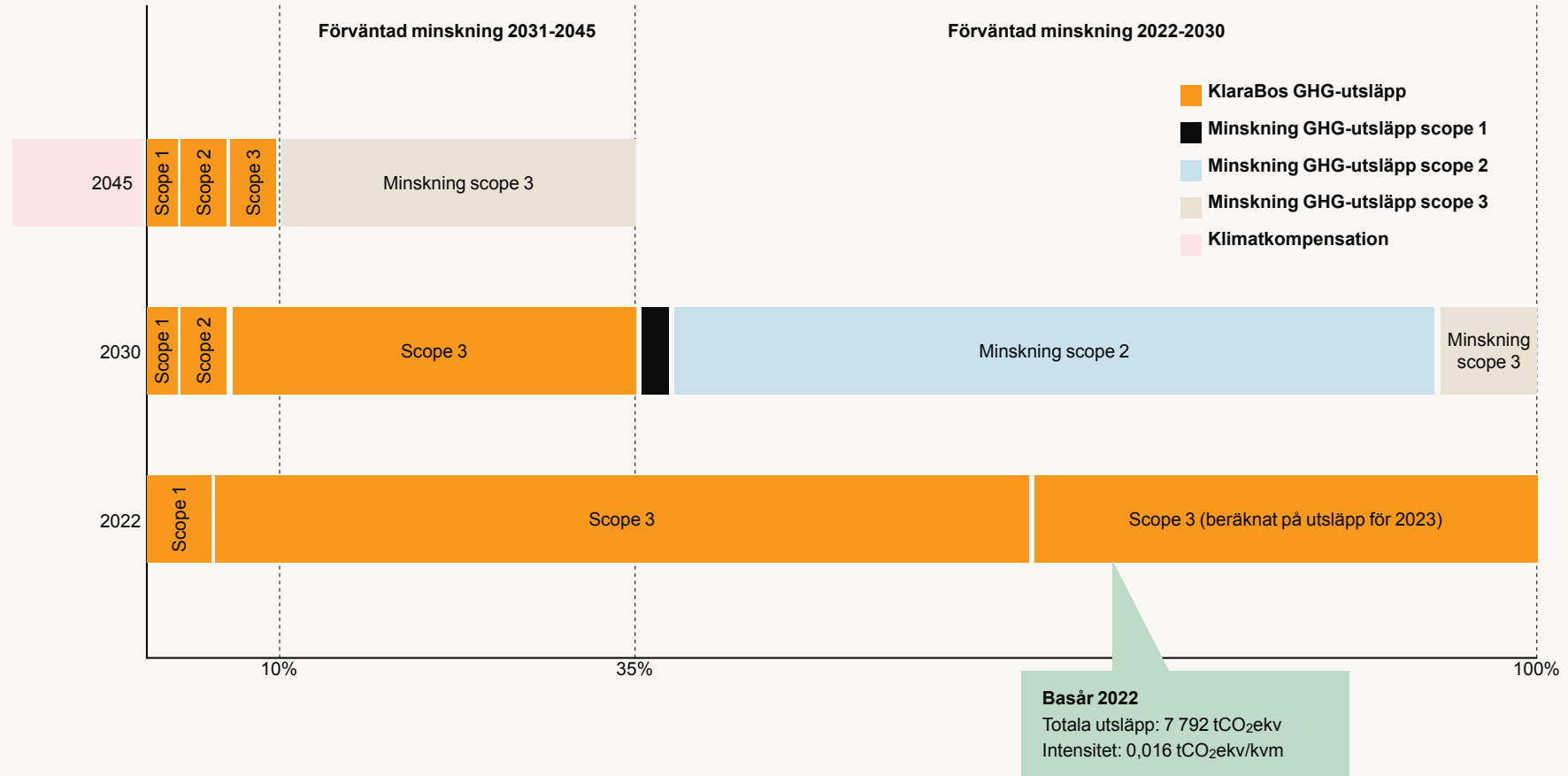
- INNEHÅLL
- INTRODUKTION
- STRATEGI
- AKTIEN
- HÅLLBARHET
- FINANSIELL INFORMATION
- BOLAGSSTYRNING
- ÖVRIG INFORMATION

Våra viktigaste insatser under året

Under året har arbetet fortsatt med att ställa om till fossilfri el och värme. Från och med 2025 omfattas i princip alla (99 procent) våra fastigheter av avtalet om ursprungsmärkt el från kärnkraft med Vattenfalls egen miljömärkning EPD. Under året har Region Mitt fokuserat på att ställa om fastigheterna till mer långsiktiga uppvärmningslösningar. Nu återstår endast en fastighet med eldningsolja/pellets att konvertera – ett viktigt steg

mot lägre klimatpåverkan, lägre uppvärmningskostnader och en mer energieffektiv förvaltning. I och med konverteringen tecknades också avtal om miljöallokerad fjärrvärme i Grängesberg.

Sedan 2023 har KlaraBo en bilpolicy som styr mot el- och laddhybrider för tjänstebilarna. Vi använder oss också av eldrivna golfbilar som servicefordon i flera av våra kvarter för att minska både utsläpp och buller.



Nyckeltal växthusgaser (ton CO₂e)

| | 2025 | 2024 | Basår 2022 |
|--|----------------|-----------------|----------------|
| Scope 1 | | | |
| KlaraBos värmepannor | 13,4 | 16,1* | 133,2 |
| KlaraBos fordon | 4,7 | 4,3 | 70,8 |
| Övrigt bränsle | 33,4 | 23,3 | 1,1 |
| Läckage köldmedium | 0,0 | 232,7 | 169,3 |
| Totalt scope 1 | 51,5 | 276,4* | 374,4 |
| Scope 2 | | | |
| El, marknadsbaserat | 30,6 | 918,0* | 1 770,5 |
| El, platsbaserat | 451,9 | 755,8* | - |
| Fjärrvärme, marknadsbaserat | 1 354,8 | 1 258,0* | 2 804,0 |
| Fjärrvärme, platsbaserat | 2 976,3 | 2 647,4* | - |
| Totalt scope 2, marknadsbaserat | 1 385,4 | 2 176,0* | 4 574,5 |
| Totalt scope 2, platsbaserat | 3 428,2 | 3 403,2* | - |
| Scope 3 | | | |
| Kategori 1 – Inköpta varor och tjänster | 10,0 | 2,9 | 3,6 |
| Kategori 2 - Kapitalvaror | 515,1 | 411,0 | 697,0 |
| Kategori 3 - Bränsle- och energirelaterade verksamheter | 439,4 | 463,9* | 472,3 |
| Kategori 5 – Avfall genererat i verksamheten | 1,1 | 2,9 | 1,9 |
| Kategori 6 - Affärsresor | 4,8 | 4,1 | 2,0 |
| Kategori 13 – Nedströms leasade tillgångar | 1 089,8 | 1 666,2 | 1 666,2 |
| Totalt scope 3 | 2 060,2 | 2 551,0* | 2 843,0 |
| Totala utsläpp, marknadsbaserat | 3 497,1 | 5 003,4* | 7 791,9 |
| Totala utsläpp, platsbaserat | 5 539,9 | 6 230,6* | - |
| Växthusgasintensitet (tonCO₂e/kvm), marknadsbaserat | 0,007* | 0,010 | 0,016 |
| Växthusgasintensitet (tonCO₂e/kvm), platsbaserat | 0,011** | 0,012* | - |
| Växthusgasintensitet (tonCO₂e/Mkr intäkter), marknadsbaserat | 5,4** | 7,9* | - |
| Växthusgasintensitet (tonCO₂e/Mkr intäkter), platsbaserat | 8,5** | 9,9* | - |
| Totalt, biogenausläpp (ton CO₂e) | 1 324,8 | 1 441,9* | - |

*Dessa poster har ändrats från hållbarhetsrapporten 2024. Utsläppen inom scope 1 för 2024 har justerats efter att en avvikelse i den redovisade mängden förbrukad eldningsolja i egna värmepannor har identifierats. Samtliga scope 2-utsläpp för 2024 har uppdaterats till följd av att mer korrekt energiförbrukningsdata har tillgängliggjorts genom investering i ett nytt system för energiuppföljning. De platsbaserade scope 2-utsläppen från fjärrvärme för 2024 har dessutom räknats om med nya emissionsfaktorer, där faktorer för det lokala fjärrvärmennätet har använts i stället för nationella genomsnittsvärden, i enlighet med Energiföretagens vägledning. Utsläppen i kategori 3 (Bränsle- och energirelaterade aktiviteter) och biogena utsläpp för 2024 har även räknats om, då förändringar i energiförbrukningen påverkar dessa. Därutöver har ett fel i en emissionsfaktor för scope 3-utsläpp kopplat till diesel identifierats och korrigerats.

**Inkluderar inte utsläpp, kvadratmeter eller omsättning kopplat till fastigheter som förvärvats eller avyttrats under året.

Totalt har de marknadsbaserade utsläppen per kvadratmeter minskat med 30 procent jämfört med föregående år. Utvecklingen varierar dock mellan olika scope och kategorier. Scope 1 har minskat kraftigt jämfört med föregående år, främst till följd av att inga läckage av köldmedium har inträffat, medan en något minskad förbrukning av pellets också har bidragit. Scope 2, marknadsbaserat har minskat, huvudsakligen tack vare en ökad andel fossilfri el i fler fastigheter samt något lägre fjärrvärmeförbrukning på grund av varmare år. Scope 2, platsbaserat är relativt oförändrade, lägre elförbrukning och uppdaterade emissionsfaktorer för nordisk elmix utgör en minskning medan ökade utsläpp från fjärrvärme på grund av förändrade emissionsfaktorer i lokala nät utgör en ökning. Utsläppen i Scope 3 har minskat totalt vilket huvudsakligen beror på uppdaterade emissionsfaktorer för el i kategori 13 och utgör hyresgästernas elförbrukning. Kategori 1 (Inköpta varor och tjänster) har ökat till följd av större inköp av IT-utrustning i samband med etablering av två nya kontor, investeringar i konferensrum och utbyte av äldre utrustning. Även kategori 2 (Kapitalvaror) har ökat på grund av fler renoverade lägenheter jämfört med 2024. Viss minskning i kategori 5 (Avfall genererat i verksamheten) på grund av mer detaljerade data vilket har möjliggjort mer korrekt avfallskategorisering och minskad andel brännbart avfall. Kategori 6 (Affärsresor) har ökat något till följd av förbättrad datatäckning. De biogena utsläppen har samtidigt minskat till följd av den minskade förbrukningen av pellets.

Beräkningsprinciper

KlaraBos klimatbokslut är upprättat enligt den internationella standarden GHG-protokollet av Greenhouse Gas Protocol Initiative. Växthusgaserna CO₂ (koldioxid), CH₄ (metan), N₂O (lustgas), SF₆ (svavelhexafluorid), HFC (fluorkolväten), PFC (perfluorkarboner) och NF₃ (kvävetrifluorid) omräknas till koldioxidekvivalenter (CO₂e). Biogena CO₂-utsläpp beräknas för egna värmepannor.

KlaraBo rapporterar från och med 2025 års klimatbokslut enligt principen like-för-like för scope 2 samt för hyresgästernas elförbrukning i scope 3 kategori 13 (Nedströms leasade tillgångar) enligt Fastighetsägarnas vägledning "Rapportering av utsläpp i Scope 1–3 för fastighetsägare". Det innebär för KlaraBo att de fastigheter som förvärvats eller avyttrats under året exkluderas från energiförbrukningen. Förvärvda fastigheter inkluderas i rapporteringen från första helår. Vid större förändringar justeras även basåret. Under 2025 handlar det om ett bestånd varpå vi bedömt att förändringen inte är väsentlig och inte utgör behov för justering av basåret.

Metod

Klimatbokslutet upprättas i plattformen Stratsys, som innehåller emissionsfaktorer, men har kompletterats med ytterligare faktorer från etablerade och tillförlitliga källor som SMED, Naturvårdsverket och DESNZ (tidigare DEFRA). Datatäckningen är god i scope 1 och 2 och relativt god i väsentliga kategorier i scope 3. 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 driften 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 lokala fjärrvärmennät. 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.

Kategori 2 - Kapitalvaror

Posten inkluderar byggmaterial till ROT-projekt, där Produkt har använts för att beräkna klimatpåverkan för en genomsnittslägenhet som används som schablon. Byggmaterial för löpande underhåll och större projekt inkluderar 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. Datatäckningen är i nuläget begränsad, vilket medför viss osäkerhet i beräkningarna.

Kategori 6 - Affärsresor

Posten omfattar affärsresor med flyg, tåg, taxi och privata bilar samt hotelövernattningar. Datatäckningen är god.

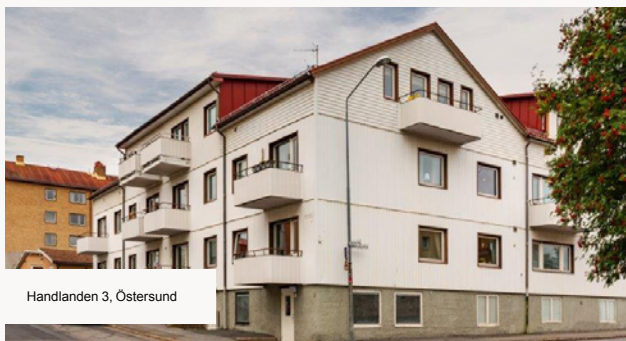
Kategori 13 – Nedströms leasade tillgångar

Posten inkluderar boendes elförbrukning och hushållsavfall. Beräkningarna är baserade på schabloner.

Biogena CO₂-utsläpp

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

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET / KLIMAT OCH ENERGI

**Vår strategi för att nå målen**

Energieffektivisering är ett prioriterat område för oss. En energistrategi tillsattes 2024 som ansvarar för att styra, följa upp och samordna bolagets energieffektiviserande åtgärder.

Utöver vår målsättning att minska energiförbrukningen med 2 procent årligen är vår strategi att samtidigt åtgärda fastigheter med energiklass F och G senast 2030. Vi beräknar att investera cirka 25 miljoner kronor under perioden för att uppnå detta mål.

Under 2025 byggde vi inte några nya fastigheter, men när vi gör det miljöcertifierar vi dem. Det innebär bland annat att vi uppför byggnader med en lägre energiförbrukning än vad Boverkets regler kräver.

Våra viktigaste insatser under året

Under 2025 har vi genomfört flera energieffektiviseringsprojekt, såsom tak- och fönsterbyten, tilläggsisolering, utbyte av fjärrvärmecentraler samt injustering av värme-system. Energitklassningarna av fastigheterna har setts över och uppdaterats, och under året har energiklassen förbättrats för fem byggnader.

Arbetet med solcellsinstallationer har fortsatt. I Höganäs har en solcellsanläggning installerats som beräknas producera cirka 100 000 kWh per år. Som tidigare beskrivits har vi även vidtagit åtgärder för att stärka och systematisera arbetet med energieffektivisering. Ett viktigt steg har varit implementeringen av energi-uppföljningssystemet Mestro, som ger oss kontinuerligt uppdaterad och kvalitetssäkrad information om energianvändningen i våra fastigheter. Det skapar bättre förutsättningar för analys och uppföljning samt för snabb identifiering av avvikelser och energikrävande enheter. Systemet bidrar även till ökad kontroll och överblick över våra energirelaterade avtal.

I samband med införandet av Mestro har vi konstaterat att den tidigare manuella uppföljningen inte fullt ut fångade all energianvändning, särskilt i en region. Detta påverkar jämförbarheten i den historiska statistiken.

Under perioden 2021–2025 har målet varit att minska energianvändningen per kvadratmeter med 10 procent. I föregående rapport redovisades för åren 2021–2024 en total minskning om 6,9 procent. Den faktiska energiförbrukningen har mellan 2024–2025 minskat med 4,6 procent. Därigenom uppfyllde vi uppsatt mål. I starten av 2026 har vi antagit ett nytt mål om att minska energianvändningen med 2 procent per kvadratmeter per år¹.

**Energi – Mål 2026 och framåt**

- Från 2025 ska energianvändningen i våra fastigheter minska med minst 2 procent per kvadratmeter och år^{1,2}.
- Alla våra nybyggda bostäder certifieras enligt Svanen eller Miljöbyggnad.

Mål kopplat till FN:s Globala mål**Nyckeltal energi**

Energiförbrukning (MWh)

| | 2025 | 2024** |
|---|-----------------|------------------|
| EI | 9 875,0 | 10 664,1* |
| Uppvärmning | 62 651,6 | 65 236,3 |
| Fjärrvärme | 56 809,5 | 59 350,5* |
| Biogas | 4 693,2 | 4 116,6 |
| Pellets | 1 118,4 | 1 738,0 |
| Eldningsolja | 30,5 | 31,2 |
| Total energiförbrukning** | 72 526,6 | 75 900,4 |
| Varav icke-fossila källor, %*** | 98 | 97 |
| Varav fossila källor, %*** | 2 | 3 |
| Energiintensitet, MWh/kvm | 0,145 | 0,151 |
| Energiintensitet, MWh/Mkr, nettointäkt | 111,3 | 120,4 |
| Årlig förändring total energiförbrukning per kvm, % | -4,6 | - |
| Egenproducerad solenergi, MWh | 213,5 | 13,3 |

KlaraBo rapporterar från och med 2026 enligt principen like-for-like, det innebär för KlaraBo att de fastigheter som förvärvats eller avyttrats under året exkluderas från energiförbrukningen, detsamma gäller för intensitetstalen - kvm och nettointäkt. Förvärvda fastigheter inkluderas i rapporteringen från första helår.

*Historisk data har reviderats på grund av ny metod för mätning. Förbrukningen kommer från vårt energibeknningssystem Mestro, vi har valt att exkludera äldre jämförelseår från tabellen då vi inte har inkluderat dessa i systemet. I systemet sker även normalårskorrigeringen.

**Energi för fastighetsdrift så som bränsle till trädgårdsskötsel och fordon är ej inkluderat i denna sammanställning. Dock beaktar vi klimatpåverkan från dessa bränslen i klimatboksutslut, scope 1.

***Fördelningen mellan fossil och icke-fossil fjärrvärme baseras på Energiforetagens lokala miljövärden per fjärrvärmenät. Fossil andel avser andel fossila bränslen i bränslemixen, exklusive fossilt innehåll i avfall.

¹ Like-for-like, normalårskorrigerat och inklusive fastighetsel. Basår 2024, första mätår 2025. Like-for-like = samma fastigheter jämförs över tid.

² Hållbarhetslänkat mål.

Att ta hand om det vi redan har

Fastighetssektorn är en av de största konsumenterna av byggmaterial och genererar stora mängder avfall. Vi jobbar för att minska resursförbrukningen och öka återbruket i våra fastigheter och kvarter.

Påverkan, risker och möjligheter

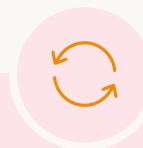
Fastighetssektorn använder stora mängder byggmaterial och genererar betydande avfall (Boverket, 2024), särskilt vid ROT-renoveringar, vilket också är en stor del av KlaraBos samlade klimatpåverkan. Ökade krav på avfallshantering och cirkulära resursflöden kan innebära högre kostnader för administration och avfallsavgifter på kort sikt. Samtidigt skapar cirkulära arbetssätt som återbruk och effektivare avfallshantering möjligheter att minska materialkostnader.

Vår strategi för att nå målen

Vid renovering, ombyggnation och nyproduktion används stora mängder material. Återbruk och materialval är därför centrala frågor i vårt arbete.

Genom att vårda det befintliga fastighetsbeståndet och återbruka material, byggnadsdelar och produkter kan vi minska både resursanvändning och kostnader, och som en del av detta genomför vi alltid återbruksinventeringar i våra ROT- och renoveringsprojekt för att identifiera vad som kan återanvändas.

På våra största orter har vi dessutom etablerat återbrukslager. Där finns lokaler som gör det möjligt att ta tillvara och återanvända material i större omfattning.



Återbruk – Mål 2026 och framåt

- Vid alla standardhöjande och ROT-renoveringar ska återbruksinventering genomföras.

Mål kopplat till FN:s Globala mål



Våra viktigaste insatser under året

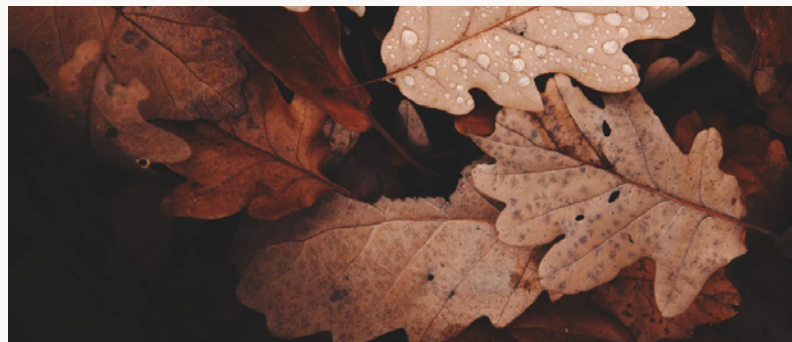
Under året har vi kompletterat med ytterligare ett lager för återbruk i vårt nyförvärvade kvarter i Helsingborg. Återbruksinventeringar görs löpande, men då arbetet görs manuellt brister ibland dokumentationen, något vi jobbar med att förbättra. Under *KlaraRöj*, en miljövecka som anordnas på de flesta orter, rensar vi tillsammans med hyresgästerna gemensamma ytor, samlar skräp och skapar möjlighet för boende att byta och återbruka saker tillsammans. Denna typ av insatser främjar återbruk och bidrar samtidigt till renare och mer trivsamma områden.

Material till återbruk

| | 2025 | 2024 | 2023 |
|---------------------------|------|------|------|
| Dörrar och garderober, st | 62 | 61 | 96 |
| WC-inredning, st | 86 | 125 | 192 |
| Vitvaror, st | 116 | 231 | 202 |
| Övrigt, st | 44 | 54 | 17 |

Genom att integrera återbruk i våra renoverings- och förvaltningsprocesser kan vi minska resursanvändningen och samtidigt skapa kostnadseffektiva och långsiktiga lösningar i vårt fastighetsbestånd.

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET / RESURSEFFEKTIVA KVARTER



Avfall - Mål 2026 och framåt

- I alla våra bostadskvarter¹ ska det finnas möjlighet att källsortera.

Mål kopplat till
 FN:s Globala mål



Vår strategi för att nå målen

Som fastighetsägare har vi ansvar för att ge de boende goda möjligheter att källsortera sitt hushållsavfall. De senaste åren har vi därför arbetat med att bygga ut och utveckla miljörum i våra kvarter. Vi anpassar löpande våra avfallsutrymmen och rutiner för att möta kraven på fastighetsnära insamling enligt gällande lagstiftning. Målet är att samtliga bostadskvarter¹ ska erbjuda möjlighet till källsortering.

När det gäller byggavfall ställer vi i våra inköpsavtal krav på att entreprenörer sorterar avfallet vid renoveringar. Rapporteringen varierar dock fortfarande i kvalitet, och vi arbetar därför med att tydliggöra krav, uppföljning och rutiner i våra projekt. Då vi ännu inte har kunnat säkerställa tillräcklig kvalitet i avfallsstatistiken väljer vi att inte rapportera avfallsmängder i år, med ambitionen att kunna redovisa mer tillförlitliga data i nästa rapport.

Våra viktigaste insatser under året

Arbetet med att möjliggöra källsortering i våra bostadskvarter har haft hög prioritet under året. Nya miljöhus har uppförts i bland annat Sundsvall och Östersund. I Västervik har källsorteringsmöjligheterna förbättrats och planering har genomförts för ytterligare utveckling av avfallshanteringen under 2026.

Vid årets slut hade 67 procent av våra bostadskvarter¹ möjlighet till källsortering. Utbyggnaden sker stegvis och i takt med införandet av fastighetsnära insamling enligt lagkrav, med hänsyn till lokala förutsättningar. Sammantaget har vi därmed tagit ytterligare steg mot målet att samtliga definierade bostadskvarter ska erbjuda möjlighet till källsortering.



Miljöhus i Sundsvall, byggt 2025.

Vatten

Vattenförbrukning är en viktig aspekt i arbetet med att använda resurser mer effektivt och ansvarsfullt. Enligt Svenskt Vatten är den genomsnittliga vattenförbrukningen per person i Sverige fortsatt hög, samtidigt som lokala bevattningsförbud blivit vanligare under torra perioder. I samband med våra ROT-renoveringar arbetar vi för att minska vattenförbrukningen genom installation av snålspolande toaletter, duschmunstycken och blandare. På Gotland samlar vi dessutom upp regnvatten för bevattning under perioden april till september, då bevattningsförbud råder.

Nyckeltal vatten

| Vattenförbrukning | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|-------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| m ³ | 710 020 | 670 245 | 606 807 | 698 664 | 523 978 |

| Vattenintensitet | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---------------------|------|------|------|------|------|
| m ³ /kvm | 1,28 | 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 arbetar med att även få in vattenförbrukningen i Mestro för att säkerställa jämförbara data.

¹ Med bostadskvarter avses ett större, sammanhängande fastighetsbestånd med fler än 200 lägenheter på orten, motsvarande totalt 12 orter.

Människorna bakom KlaraBo

På KlaraBo är våra medarbetare vår viktigaste resurs och en central del i vårt värdeskapande. Genom deras engagemang och omtanke kan vi utveckla bostäder och kvarter som fungerar väl för dem som bor och arbetar där.

Påverkan, risker och möjligheter

KlaraBo har huvudsakligen en positiv påverkan genom att skapa arbetstillfällen och erbjuda en trygg anställning, kollektivt avtalsenliga löner och en god arbetsmiljö. Samtidigt kan brister i arbetsmiljön, olyckor eller hög sjukfrånvaro innebära risker i form av minskad kapacitet och negativ påverkan på både intäkter och produktivitet. Även hög personalomsättning kan leda till lägre effektivitet och ökade kostnader.

Ett gott ledarskap, ett aktivt arbetsmiljöarbete och tydliga rutiner för likabehandling bidrar i sin tur till en trygg och inkluderande arbetsplats, och skapar möjlighet att både attrahera och behålla medarbetare.

Vår strategi för att nå målen

För oss är medarbetarnas intressen, åsikter och rättigheter av stor vikt för vår strategi. Vi jobbar aktivt med årlig medarbetarundersökning för att lyssna på feedback från våra anställda. Under året har vi också tillsammans med teamen formulerat KlaraBos värderingar Engagemang, Gemenskap och Ansvar, som implementerats i HR-processerna, och som ska ligga till grund för hur vi bemöter varandra och hur vi fattar beslut i vardagen. Vi har därutöver både HR-policy, visseblåsarpolicy och en personalhandbok som säkerställer och beskriver hur vi arbetar med bland annat arbetsmiljö, inkludering, integritet,

ansvar och förmåner. Genom tydliga riktlinjer, dialog och ett närvarande och lyhört ledarskap vill vi bidra till medarbetarnas välmående.

Vägar för dialog

Kontinuerlig dialog med våra medarbetare är viktigt för oss. Vi skickar månatliga nyhetsbrev och håller digitala informationsträffar varje månad för att uppdatera om vad som händer i bolaget och vilka aktiviteter som pågår. I år har vi även lanserat vårt intranät, som ger oss en gemensam plattform för att samla viktiga dokument och sprida information på ett enklare sätt.

Vi ser i vår medarbetarenkät att engagemang och trivsel hos våra medarbetare stadigt ökar, så även i år. KPI:n som vi använder är eNPS (Employee Net Promoter Score) och för 2025 ligger denna på 43, vilket är en ökning från 36 från föregående år, vilket visar att vårt arbete med intern kommunikation, delaktighet och satsningar på ledarskap ger resultat.

Alla våra medarbetare har deltagit i utvecklingssamtal under året och vid anställningsavslutet genomförs alltid avskedsintervjuer för att få djupare insikter i syfte att kunna förbättra vår arbetsplats.

Varje år samlar vi alla våra medarbetare från hela landet för en konferens, med fokus på att utbyta information, kunskaper och erfarenheter, och på att lära känna varandra bättre. Vi bygger våra team och har dessutom kul tillsammans. Vid dessa uppskattade tillfällen skapar vi en gemensam kultur och gemensamma värderingar. Vi har fortsatt arbetet med att stärka tillgängligheten till visseblåsar-tjänsten genom att göra den mer synlig på både vår externa webbplats och vårt intranät. Vi har även säkerställt att rutinerna för att hantera inkomna ärenden är tydliga och fungerar effektivt, med omtanke och respekt.



Trivsel – Mål 2026 och framåt

- Bolagets eNPS ska uppgå till minst 20.

Mål kopplat till FN:s Globala mål



SOCIAL HÅLLBARHET / VÅRA MEDARBETARE

Arbetsvillkor

Inom förvaltningen erbjuder KlaraBo kollektivavtal för både tjänstemän och kollektivanställda. För de centrala funktionerna på huvudkontoret erbjuder vi trygga anställningar med motsvarande villkor genom tecknade försäkringar.

Personalomsättningen under 2025 var 20,6 procent, vilket är i paritet med 2024. Under perioden fram till i år har vi haft ett årligt mål om att minst fem medarbetare ska ges möjlighet att utvecklas i sin karriär. Under 2025 uppnåddes målet då fem medarbetare utvecklades vidare inom bolaget.

Arbetsmiljö

På KlaraBo arbetar vi systematiskt för att säkerställa en god arbetsmiljö, även om våra rutiner inte är certifierade enligt något ledningssystem. Rutinerna omfattar samtliga anställda och arbetsmiljörelaterade händelser, såsom tillbud och olyckor, rapporteras i vårt IA-system.

Antalet rapporterade tillbud har ökat under året. Det finns inget som tyder på att de faktiska tillbudena blivit fler, utan ökningen bedöms snarare spegla en ökad medvetenhet och en större benägenhet att rapportera.

KlaraBo har ett skyddsombud som har en central roll i det systematiska arbetsmiljöarbetet. Under året har vi inlett arbetet med att stärka skyddsombudsorganisationen genom att efterfråga en representant med särskilt fokus på kollektivanställda. Intresse har redan visats och arbetet fortsätter under 2026.

Vi arbetar löpande med åtgärder som stärker medarbetarnas trygghet och integritet, både i kontorsmiljö och ute i våra bostadsområden. Åtgärderna anpassas efter behov och beslutas av områdescheferna.

Genom vårt partnerskap med Avonova företagshälsa erbjuds medarbetarna regelbundna hälsokontroller. Vi erbjuder även ett friskvårdsbidrag om 3 000 kronor per år. Sjukfrånvaron har varit

låg under året. En motionsutmaning genomfördes också med syftet att stärka gemenskapen och uppmuntra till ökad fysisk aktivitet i vardagen.

Utbildning

Utbildning är en central del av vår strategi för att främja medarbetarnas utveckling och möjliggöra interna karriärsteg. Vi använder en utbildningsmatris som beskriver rekommenderade utbildningar för våra vanligaste roller och ger stöd i kompetensplaneringen.

För nyanställda finns ett strukturerat introduktionsprogram som ger en övergripande förståelse för verksamheten, våra arbetsätt och centrala styrdokument, inklusive hållbarhetsarbete och uppförandekod. Introduktionen omfattar även ett digitalt möte med ledningsgruppen, vilket ger nya medarbetare en personlig introduktion till bolagets ledning. I samband med anställningen undertecknar samtliga nyanställda uppförandekoden.

För att stärka ledarskapet genomförs regelbundna ledarforum med fokus på att utveckla chefernas kompetens inom HR-processer och personalrelaterade frågor.

| Anställningsformer per den 31 dec 2025 (antal) | | | |
|--|---------|-----|--------|
| | Kvinnor | Män | Totalt |
| Antal tillsvidareanställda | 27 | 46 | 73 |
| Antal med annan anställningsform (säsong) | 5 | 13 | 18 |
| Antal med timanställning (sommarjobb) | 2 | 5 | 7 |
| Antal icke-anställda | 0 | 3 | 3 |
| Personalomsättning (%)* | – | – | 20,6 |
| Fördelning av personalomsättning (%) | 30 | 70 | 100 |

Fördelningen avser andel av den totala personalomsättningen. *Inkluderar egen uppsägning samt uppsägning från bolagets sida på grund av arbetsbrist.

| Utbildningstimmar (antal) | 2025 |
|---------------------------|------|
| Män | 295 |
| Kvinnor | 308 |

Under året har uthyrningsteamet haft särskilt fokus på kompetensutveckling. I teamet är majoriteten kvinnor. Där till har det varit uppsamlingsutbildningar inom hot och våld samt flertalet ledarskapsutbildningar.

| Arbetsrelaterade skador (antal och frekvens) | 2025 | 2024 | 2023 |
|---|-----------------------------|------------|---|
| | Anställda | Anställda | Anställda |
| Antal arbetsrelaterade skador* | 2 | 0 | 2 |
| Typ av skada | Ryggskada, klämskada finger | - | Klämskada finger, cykelolycka, lindrig huvudskada |
| Antal tillbud | 5 | 0 | 0 |
| Antal förlorade arbetsdagar till följd av dokumenterad arbetsrelaterad ohälsa | 23,0 dagar | 51,5 dagar | NA |
| Olycksfallsfrekvens* | 4,6 | NA | NA |

*Olycksfallsfrekvens = (antal arbetsrelaterade olyckor under rapporteringsåret / totalt antal arbetade timmar under ett år av samtliga anställda) x 200 000

| Sjukfrånvaro (%) | 2025 | 2024 | 2023 |
|---------------------------|------------|------------|------------|
| Korttidssjukfrånvaro | 2,1 | 2,6 | 1,7 |
| Långtidssjukfrånvaro | 1,2 | 0,5 | 0,8 |
| Total sjukfrånvaro | 3,3 | 3,1 | 2,4 |

| Medarbetarundersökning | 2025 | 2024 | 2023 |
|------------------------|------|------|------|
| eNPS | 43 | 36 | 4 |

”Ett starkt engagemang bland våra medarbetare är en viktig framgångsfaktor för KlaraBo. Vår eNPS uppgick till 43 under året, vilket visar på hög trivsel och en positiv utveckling över tid.”

Maria Lindén, HR-chef



SOCIAL HÅLLBARHET / VÅRA MEDARBETARE

Vår strategi för att nå målen

Vår HR-policy slår fast att vårt arbetsklimat ska bygga på en humanistisk människosyn och på ömsesidig respekt. Diskriminering, mobbning och trakasserier accepteras inte i någon form. Vi strävar efter att vara ett jämställt företag där alla bedöms utifrån sin prestation och sina möjligheter att bidra.

Jämställdhet och mångfald

Män är fortsatt överrepresenterade bland våra anställda, men andelen kvinnor har ökat de senaste åren och vi närmar oss successivt vårt mål. Under 2025 uppgår andelen kvinnor till 36,5 procent. Vid nyrekryteringar strävar vi efter att ha kandidater av båda könen representerade. Detta är mer utmanande inom tekniska roller, där andelen kvinnliga sökande fortsatt är låg.

Vi genomför årligen en lönekartläggning. I årets genomgång identifierades en löneskillnad som korrigerades omgående. Vi förbereder oss även för införandet av EU:s lönetransparensdirektiv som träder i kraft under 2026.

Inga diskrimineringsincidenter har rapporterats under året. Ett fall av trakasserier har utretts, och sexuella trakasserier kunde uteslutas. För att förebygga diskriminering och trakasserier har samtliga chefer med personalansvar utbildats i organisatorisk och social arbetsmiljö, och alla medarbetare har involverats i arbetet med KlaraBos värdegrund. De nya värderingarna kommer att införlivas i våra HR-processer under 2026.

Vår medarbetarundersökning visar att KlaraBo uppfattas som en arbetsplats fri från diskriminering.

Könsfördelning (andel kvinnor, %)

| | 2025 | 2024 | 2023 |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Styrelsen | 29 | 29 | 25 |
| Ledningsgrupp | 25 | 25 | 25 |
| Chefer med personalansvar | 41 | 31 | 25 |
| Totalt inom KlaraBo | 37 | 35 | 33 |



Likabehandling – Mål 2026 och framåt

- Senast 2030 ska andelen kvinnor och män vara fördelad inom intervallet 40–60 procent¹.

Mål kopplat till FN:s Globala mål



Åldersfördelning (%)

| | 2025 | 2024 | 2023 |
|-------------|------|------|------|
| Under 30 år | 10 | 6 | 6 |
| 30–50 år | 69 | 56 | 61 |
| Över 50 år | 21 | 38 | 33 |

Diskriminering, trakasserier och människorättskränkningar (antal och SEK)

| | 2025 | 2024 |
|---|------|------|
| Antal fall av diskriminering, trakasserier och övriga inkomna klagomål | 1 | 0 |
| Böter, viten och ersättningar för ovan incidenter (SEK) | 0 | 0 |
| Allvarliga kränkningar mot mänskliga rättigheter (som tvångs- eller barnarbete) | 0 | 0 |
| Böter, viten och ersättningar för ovan incidenter (SEK) | 0 | 0 |



¹Hållbarhetslänkat mål

Ett ansvar som sträcker sig längre

Vårt ansvar sträcker sig bortom den egna organisationen. Därför arbetar vi för att främja rättvisa villkor och en god arbetsmiljö även hos de leverantörer och entreprenörer vi samarbetar med.

Påverkan, risker och möjligheter

Inom fastighetssektorn och i de entreprenadtjänster vi anlitar finns risker kopplade till bristande arbetsmiljö och säkerhet, som dåliga arbetsvillkor och i värsta fall arbetskraftsexploatering. Längre uppströms i värdekedjan kan den begränsade transparensen göra det svårt att säkerställa att de produkter och material vi använder har tillverkats under etiska förhållanden och utan barn- eller tvångsarbete. Brister i hanteringen av dessa frågor kan påverka vår verksamhet negativt och skada förtroendet för branschen som helhet. Det är därför viktigt att aktörer i sektorn fortsätter att arbeta för rättvisa villkor och en trygg arbetsmiljö.

Vår strategi för att nå målen

Vår uppförandekod och hållbarhetspolicy 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 Compact principer för mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupcion. Den är en obligatorisk bilaga till alla leverantörsavtal och ska undertecknas av samtliga leverantörer. Vid behov kan vi även begära kompletterande information och vidta åtgärder om brister identifieras.

Vägar för dialog

Vi för löpande dialog genom möten och platsbesök med de entreprenörer och leverantörer i första led som arbetar i våra fastigheter. Längre upp i värdekedjan är möjligheten till direkt dialog mer begränsad, samtidigt som riskerna ofta är större, exempelvis avseende mänskliga rättigheter och arbetsvillkor.

Vår visseblåsartjänst är tillgänglig externt via vår webbplats samt internt på intranätet.

Arbetsmiljö och arbetsvillkor för leverantörer

Fastighets- och byggbranschen är en av de mest riskutsatta när det gäller arbetsmiljö och säkerhet. För att säkerställa en trygg arbetsplats ställer KlaraBo krav på att entreprenören tillhandahåller godkänd skyddsutrustning, upprättar arbetsmiljöplan samt ansvarar för byggarbetsmiljösamordning för planering och projektering (Bas-P) och för utförande (Bas-U).

Vid entreprenadupphandlingar ställer vi krav på ID06, ett branschgemensamt system för identifikation och närvaroregistrering på byggarbetsplatser, i syfte att öka transparensen och motverka osund konkurrens. Vi ställer även krav på UE2021, ett branschavtal som reglerar användningen av underentreprenörer och stärker kontrollen över leverantörskedjan.



Arbetsvillkor – Mål 2026 och framåt

- 100 procent signering av uppförandekod för leverantörer.

Mål kopplat till FN:s Globala mål



Tillbörlig aktsamhet

Under arbetet med den dubbla väsentlighetsanalysen har KlaraBo fått en fördjupad förståelse för värdekedjans komplexitet och de risker som är förknippade med vissa produktkategorier och leverantörsled. Arbetet med att etablera en mer heltäckande process för tillbörlig aktsamhet har därmed visat sig kräva ytterligare kartläggning, intern samordning och dialog med leverantörer för att säkerställa ett ändamålsenligt och proportionerligt angreppssätt.

Mot denna bakgrund har KlaraBo valt att förlänga tidplanen för implementering av en fullständig process för tillbörlig aktsamhet till och med 2026. Under tiden fortsätter bolaget att arbeta riskbaserat med:

- Utvalda leverantörer och produktkategorier
- Att stärka interna processer och styrning i linje med FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter respektive OECD:s (Organisation for Economic Co-operation and Development) riktlinjer

Fokus under perioden har varit att först identifiera och hantera de mest väsentliga riskerna i värdekedjan, snarare än att införa en generell process utan tillräcklig förankring.

Där människor trivs och vill bo

Genom lokala initiativ och långsiktiga samarbeten bidrar KlaraBo till att utveckla inkluderande samhällen med trygga och trivsamma bostadskvarter och levande orter.

Påverkan, risker och möjligheter

Många bostadsområden i Sverige präglas av socioekonomiska utmaningar och ett behov av trygghetsskapande insatser. Det påverkar både lokalsamhällen och fastighetsägare. Samtidigt har vi som fastighetsägare en möjlighet att bidra till långsiktiga lösningar.

Även om vissa åtgärder innebär ökade kostnader på kort sikt stärker ökad trygghet och trivsel delaktigheten bland hyresgästerna. Det bidrar till högre kundnöjdhet, stabilare områden och ett starkt förtroende för KlaraBo.

Vägar för dialog

Närheten till våra hyresgäster är en grundförutsättning i arbetet. Genom områdeskontor och medarbetare på plats finns vi nära i vardagen och kan snabbt fånga upp behov och återkoppla. Fysisk närvaro kompletteras med kundtjänst, felanmälan och digitala tjänster via Mina sidor, vilket gör det enkelt att komma i kontakt med oss.

Aktiviteter och mötesplatser i våra kvarter skapar ytterligare forum för dialog och stärker relationerna mellan hyresgäster och medarbetare.

Lokala samarbeten

Genom sponsring och samarbeten med lokala föreningar och aktörer bidrar vi till trygga och levande orter. Engagemanget riktas främst till idrottsföreningar, ungdomsverksamheter och lokala initiativ som skapar gemenskap och meningsfull fritid.

Målet är att etablera samarbeten i samtliga bostadskvarter, det vill säga orter där vi har större sammanhängande bestånd om fler än 200 lägenheter, motsvarande 12 orter. Vid årets slut hade vi lokala samarbeten på 8 av dessa orter, och målet är fortsatt prioriterat.

- Bollnäs
- Grängesberg
- Helsingborg
- Tranås
- Trelleborg
- Visby
- Västervik
- Östersund

Vår ambition är att samarbetena ska vara långsiktiga och successivt breddas, bland annat för att även nå äldre målgrupper och bidra till att motverka ensamhet bland våra hyresgäster.



Trygga och trivsamma kvarter – Mål 2026 och framåt

- Vi ska genomföra årliga trygghetsronder i våra bostadskvarter¹.
- Från 2026 ska vi erbjuda 50 sommarjobb eller arbetstillfällen till boende i våra bostadskvarter¹, till och med år 2030.
- Vi ska etablera samarbete med lokala organisationer i våra bostadskvarter¹, med syfte att skapa meningsfulla fritidsaktiviteter.

Mål kopplat till FN:s Globala mål



Trygghetsskapande åtgärder

Vi arbetar aktivt för att öka tryggheten i våra områden, bland annat genom trygghetsronder och samarbeten med lokala aktörer som Hyresgästföreningen, trygghetsvårdar och polisen. Tillsammans identifierar vi platser som upplevs som otrygga och ser över vilka åtgärder som kan förbättra miljön. Våra trygghetsronder, som startade 2023, bidrar till en tryggare fysisk miljö genom åtgärder som att beskära buskar som skymmer sikt och komplettera belysningen vid behov. I Trelleborg sker trygghetsvandringar i samarbete med trygghetsvårdarna, kommun och polis och i Region Nord engageras hyresgäster direkt i ronderna. Under året har vi genomfört åtta trygghetsronder i 12 av våra största kvarter.

Arbetstillfällen i våra kvarter

KlaraBo har som mål att tillhandahålla 50 sommarjobb eller arbetstillfällen i våra kvarter fram till 2025. Under 2025 tillsattes sju sommarjobb. Vid utvärdering av perioden konstaterar vi att det har varit utmanande att nå målet, främst på grund av ett begränsat antal sökande trots återkommande informationsinsatser.

¹ Med bostadskvarter avses ett större, sammanhängande fastighetsbestånd med fler än 200 lägenheter på orten, motsvarande totalt 12 orter.

SOCIAL HÅLLBARHET / TRYGGA OCH TRIVSAMMA KVARTER

Mot denna bakgrund har beslut fattats om att förlänga tidsramen till 2030. Arbetet kommer att fokusera på mer riktade insatser för att öka räckvidden och stärka dialogen med boende. Målet kvarstår.

KlaraBo-dagarna

KlaraBo-dagarna är ett årligt evenemang där vi bjuder in hyresgäster på våra större orter för att stärka gemenskapen och skapa möten mellan grannar och medarbetare. Under 2025 arrangerades KlaraBo-dagen i Visby, Helsingborg, Trelleborg och Östersund.

Dagarna erbjöd aktiviteter för barn och unga såsom ponnyridning, hoppborg, ansiktsmålning och andra familjeaktiviteter. Evenemanget är också ett uppskattat tillfälle för äldre hyresgäster att träffa andra och samtala med både oss och sina grannar, vilket bidrar till minskad social isolering och stärkt lokal sammanhållning.



KlaraBo-dagen i Östersund, 2025

Att göra val som håller i längden

För oss handlar ansvarsfulla affärer om att göra schyssta och genomtänkta val. Vi tror på att ärlighet, transparens och långsiktighet ger en stabil grund för samarbeten och beslut.

Påverkan, risker och möjligheter

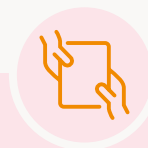
Fastighetsbranschen betraktas som riskfylld när det kommer till korruption och mutor på grund av dess ekonomiska värde, komplexa processer och många upphandlingar (High-risk areas of corruption in the EU, 2024). Om policyer och uppförandekoder inte efterlevs finns en risk att affärsbeslut fattas på fel grunder vilket kan skada affären och KlaraBos anseende. En stabil och sund företagskultur minskar å andra sidan risken för oetiska och ogrundade affärsbeslut.

Vår strategi för att nå målen

Vi vill att det ska vara enkelt att göra rätt. Därför har vi tydliga riktlinjer till stöd för oss och våra samarbetspartners för att arbeta ansvarsfullt. Vår uppförandekod för leverantörer bygger på UN Global Compacts principer. Den beskriver våra krav på arbetsvillkor, mänskliga rättigheter, miljö och antikorrupktion och undertecknas av nya leverantörer i samband med att avtal träffas. Vi har även en uppförandekod för medarbetare, som våra anställda skriver under och får introduktion till när de börjar hos oss.

Företagskultur

Arbetet med att stärka KlaraBos företagskultur har fortsatt under året. Alla medarbetare har fått en muntlig introduktion



Ansvarsfulla affärer – Mål 2026 och framåt

- Vi ska säkerställa att vår visseblåsarfunktion är tillgänglig för alla intressenter och att inga konstaterade visseblåsarärenden förekommer.

Mål kopplat till FN:s Globala mål



till vår uppförandekod och vårt affärsetiska förhållningsätt. För att stärka den organisatoriska och sociala arbetsmiljön (OSA) har vi under året också genomfört ett digitalt ledarforum för alla ledare med fokus på struktur, kommunikation och socialt stöd. Under avsnittet Våra medarbetare på sida 25–28 kan du läsa mer om hur vi har arbetat med företagskultur.

Visseblåsarfunktion

KlaraBo har också en extern visseblåsarfunktion där man anonymt kan anmäla misstänkta avvikelser kopplade till affärsetik, arbetsvillkor eller mänskliga rättigheter. Under året har funktionen gjorts mer lättillgänglig för våra medarbetare och leverantörer genom att läggas upp på intranätet och blivit mer synliggjord på den externa hemsidan.

Under 2025 har bara ett fåtal ärenden kommit in. Inget av dem har klassats som ett faktiskt visseblåsarärende.

Under rapporteringsperioden har KlaraBo inte haft några fällande domar eller böter kopplade till korruption eller mutbrott.



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 2025 på sidorna 10-32 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 2 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor



Sjøjungfrun, Trelleborg

- INNEHÅLL
- INTRODUKTION
- STRATEGI
- AKTIEN
- HÅLLBARHET
- FINANSIELL INFORMATION
- BOLAGSSTYRNING
- ÖVRIG INFORMATION



Finansiell information

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för KlaraBo Sverige AB, organisationsnummer 559029-2727, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

VERKSAMHETEN

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

Per 31 december uppgick uthyrningsbar yta för fastighetsbeståndet till cirka 556 000 kvm, fördelat på 7 434 lägenheter samt kommersiella lokaler, med totala kontrakterade hyror om ca 753,3 Mkr på årsbasis. 89 procent av kontrakterade hyror avsåg bostäder och portföljen omfattade även 571 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 mer utmanande hyresmarknad i vissa områden. Boverkets prognos från januari 2025 visar att KlaraBos geografiska etablering väl matchar regionernas bostadsbehov.

Den stabila efterfrågan på KlaraBos bostäder bekräftar att bolagets erbjudande i form av hyresnivå, kvalitet och läge möter marknadens efterfrågan.

Vår affärsmodell omfattar 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 själva efterfråga en standardhöjning. Kundnöjdheten hos både befintliga och nya hyresgäster ökar genom att bolaget kan erbjuda attraktiva boenden till hyresnivåer som även för nyrenoverade lägenheter ligger en bra bit under nyproduktionshyror.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

| Mkr | Koncernen | | | | |
|---------------------|-----------|---------|---------|---------|---------|
| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
| Hyresintäkter | 707,6 | 619,0 | 577,2 | 491,4 | 337,6 |
| Driftnetto | 407,2 | 362,2 | 337,2 | 278,9 | 189,9 |
| Resultat före skatt | 526,5 | 273,1 | -455,5 | 183,6 | 824,6 |
| Balansomslutning | 10 712,2 | 9 799,9 | 9 249,9 | 9 692,0 | 8 527,7 |

| Mkr | Koncernen | | | | |
|----------------------|-----------|------|------|------|------|
| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
| Soliditet (%) | 45,2 | 43,6 | 42,6 | 44,6 | 49,3 |
| Medelantal anställda | 75,0 | 67,0 | 66,0 | 59,2 | 54,9 |

| Mkr | Moderbolaget | | | | |
|-----------------------------------|--------------|---------|---------|---------|---------|
| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
| Nettoomsättning | 31,9 | 25,5 | 25,0 | 13,5 | 10,0 |
| Resultat efter finansiella poster | 210,3 | 635,3 | -93,4 | -143,9 | 18,4 |
| Balansomslutning | 6 595,6 | 6 683,6 | 5 613,2 | 6 078,5 | 4 183,5 |
| Soliditet (%) | 65,4 | 61,6 | 55,5 | 52,3 | 78,5 |
| Medelantal anställda | 14,0 | 13,0 | 12,0 | 8,8 | 4,6 |

FINANSIELL STÄLLNING OCH FINANSIERING

För räkenskapsåret 2025 ökade koncernens förvaltningsresultat med 17 procent till 159,1 Mkr (135,9). Det förbättrade förvaltningsresultatet berodde framförallt på högre intäkter till följd av förvärvade fastigheter samt årliga hyreshöjningar och investeringar i renovering.

Nettovärdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter uppgick till 365,4 mkr (111,0). Värdeförändringarna förklarades framförallt av ökat driftnetto som följd av generella hyresjusteringar samt från renoveringar trots att det genomsnittliga avkastningskravet i fastighetsportföljen ökade till 4,95 procent på balansdagen.

Eget kapital uppgick per den 31 december 2025 till 4 840,2 Mkr (4 484,2). Förändringen förklaras primärt av emissioner, periodens resultat samt att bolaget under 2025 gjort återköp av aktier till ett sammanlagt värde om 59,4 Mkr.

Räntebärande skulder avser primärt finansiering av koncernens förvaltningsfastigheter. Finansieringen avseende förvaltningsfastigheter uppgick på balansdagen till 5 338,5 Mkr (4 890,2). Leasingskulden enligt IFRS16 uppgick till 11,9 Mkr (13,0) och avser tomträtt och kontorslokaler. Amorteringar för de kommande tolv månaderna uppgick vid periodens utgång till 52,2 Mkr (50,1). Koncernens likvida medel uppgick till 79,7 Mkr (143,0) och därutöver hade KlaraBo tillgängliga kreditfaciliteter uppgående till 100 Mkr på balansdagen.

Koncernens låneportfölj består på balansdagen endast av krediter med rörlig räntebas. I syfte att säkra mot fluktuationer på räntemarknaden och minska ränterisken tecknas räntederivat. Totalt uppgick derivatportföljen till 3 100 Mkr (2 750) vid periodens utgång. Inklusivt derivat var koncernens räntesäkringsnivå, det vill säga andelen skulder som löpte med fast ränta, 58,1 (80,2) procent och räntebindningstiden uppgick till 3,0 år (3,3). Den genomsnittliga räntan, inklusive derivat, uppgick till 3,7 procent (3,3) på balansdagen. Förändringen jämfört med föregående år beror främst på förändring av derivatportföljen samt förfall av fasträntelån med förmånlig räntenivå. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,2 år (2,1).

Belåningsgraden för koncernen uppgick per 31 december 2025 till 49,6 procent (51,4).

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändringar av rörelsekapital, ökade med 15,8 procent till 136,9 Mkr (118,2). Kassaflödet från investeringsverksamheten innebar ett nettoutlöde på -979,2 Mkr (-103,1) som primärt förklarades av investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter och förvärv.

RESULTAT

Årets resultat uppgick till 408,1 Mkr (187,9). Det positiva resultatet förklarades framför allt av en stabil ökning av förvaltningsresultatet som följd av förvärv samt den positiva värdeutvecklingen i koncernens fastighetsbestånd.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

| | |
|---------------------|----------------------|
| Överkursfond | 3 611 822 417 |
| Balanserat resultat | 444 532 925 |
| Årets resultat | 251 522 360 |
| Summa | 4 307 877 701 |

Styrelsen föreslår att ovanstående vinstmedel disponeras enligt följande:

| | |
|---|----------------------|
| Till aktieägare utdelas 0,25 kr per aktie | 39 471 438 |
| Balanseras i ny räkning | 4 268 406 263 |
| Summa | 4 307 877 701 |

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 där-
 efter bedrivs på fastigheter påverkar miljön. Företag som bedriver
 fastighetsförvaltning är därför föremål för miljö-, hälso- och säker-
 hetslagar 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 förvär-
 vade 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 oförut-
 sedda 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 fastig-
 hetsportföljen 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 fastighets-
 marknaden 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 förvalt-
 ningsfastigheter 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 entre-
 prenaderna 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 utvär-
 deras 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****HÅLLBARHET****FINANSIELL INFORMATION****BOLAGSSTYRNING****ÖVRIG INFORMATION****RISKER OCH RISKHANTERING**

Skillnaden mellan hyressättningen för lokaler och bostäder är stor. Hyresutvecklingen för kommersiella lokaler är konjunkturberoende och påverkas främst av faktorer som efterfrågan, lokaltyp, utformning, standard och läge. Hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet kan påverkas av politiska beslut eller kostnadsbesparingar, vilket i sin tur kan leda till förändrade lokalbehov, omförhandlingar eller uppsägningar av hyresavtal. Detta kan påverka KlaraBos möjligheter att förlänga avtal på för bolaget förmånliga villkor. Hyressättningen för bostäder förhandlas fram inom det kollektiva förhandlingssystemet, där även presumtionshyror ingår, tillsammans med lokala hyresgästföreningar.

Exponering

En minskad uthyrningsgrad, 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 2025 kom cirka 89 procent av KlaraBos intäkter från bostäder och cirka 11 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 trivselen 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 underhålls-

kostnader 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 successivt 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 hyresgäst-anpassningar. 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 garanti-åtaganden inte fullgörs om en leverantör eller entreprenör försätts i konkurs.

RISKER OCH RISKHANTERING

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 ledningens 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 2025.

LEGALA RISKER

Legal 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 exponering i främmande valuta 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 som 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 har 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:

- Genomsnittlig räntebindningstid skall vara minst 3 år.

RISKER OCH RISKHANTERING

- Räntebindningen skall vara väl spridd med maximalt 30% förfall inom ett år.
- Derivatinstrument får endast användas med syfte att hantera finansiella risker.
- Derivatinstrument ska i största möjliga mån matcha underliggande lån vad gäller beräkningsdatum för interbankränta.

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 primärt 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 långgivare 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 långgivaren 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 kreditavtal med diversifierad förfallostruktur.

KlaraBo ser också löpande över möjligheten till alternativa finansieringskällor. Vidare, KlaraBos finanspolicy sätter mål gällande 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 långgivare gällande banklån bör uppgå till minst tre där ingen enskild långgivare långsiktigt får stå för mer än 50 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 13.

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.

Finansiella riskfaktorer återfinns även i not 3, på sidorna 54-57.

Flerårsöversikt nyckeltal

| Mkr | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|----------|---------|---------|---------|---------|
| Fastighetsrelaterade | | | | | |
| Hysesintäkter, Mkr | 707,6 | 619,0 | 577,2 | 491,4 | 337,6 |
| Förvaltningsresultat, Mkr | 159,1 | 135,9 | 124,2 | 113,4 | 76,4 |
| Periodens resultat, Mkr | 408,1 | 187,9 | -381,5 | 125,1 | 640,5 |
| Överskottsgrad, % | 56,5 | 57,5 | 57,2 | 55,6 | 55,2 |
| Reell uthyrningsgrad, % | 96,9 | 97,2 | 97,8 | 98,1 | 98,6 |
| Förvaltningsfastigheter, Mkr* | 10 600,8 | 9 243,9 | 9 031,9 | 9 170,7 | 7 719,3 |
| Marknadsvärde/kvm | 19 022 | 18 469 | 18 032 | 18 044 | 18 527 |
| Total uthyrningsbar yta, tkvm | 556,0 | 499,0 | 499,5 | 498,7 | 416,6 |
| Antal lägenheter i förvaltning | 7 434 | 6 694 | 6 604 | 6 533 | 5 412 |
| Antal lägenheter i projektutveckling | 571 | 974 | 1 098 | 1 509 | 1 494 |
| Finansiella | | | | | |
| Soliditet, % | 45,2 | 43,6 | 42,6 | 44,6 | 49,3 |
| Belåningsgrad, %* | 49,6 | 51,4 | 52,2 | 49,7 | 41,6 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 2,0 | 2,1 |
| Räntebindningstid, år | 3,0 | 3,3 | 3,7 | 3,4 | 1,9 |
| Kreditbindningstid, år | 2,2 | 2,1 | 2,1 | 2,5 | 3,2 |
| Långsiktigt substansvärde, Mkr | 5 216,1 | 4 387,8 | 4 189,1 | 4 525,6 | 4 471,9 |
| Aktierelaterade | | | | | |
| Förvaltningsresultat per aktie, kr** | 1,04 | 1,01 | 0,95 | 0,86 | 0,93 |
| Eget kapital per aktie, kr | 31,7 | 31,5 | 30,0 | 32,9 | 31,9 |
| Långsiktigt substansvärde per aktie, kr | 34,2 | 33,7 | 32,0 | 34,5 | 33,9 |
| Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, % | 2,8 | 9,8 | 10,0 | -7,3 | 98 |
| Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, % | 1,5 | 5,4 | -7,3 | 1,7 | 43 |
| Antal aktier vid periodens utgång före utspädning, miljoner | 152,6 | 130,3 | 131,1 | 131,2 | 131,8 |
| Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden före utspädning, miljoner | 153,7 | 130,7 | 131,1 | 131,7 | 82,3 |

*Inkluderar tillgångar och skulder som innehas för försäljning

**Historiska tal är omräknade med anledning av företrädesemission

Koncernens rapport över totalresultat

INNEHÅLL
 INTRODUKTION
 STRATEGI
 AKTIEN
 HÅLLBARHET
 FINANSIELL INFORMATION
 BOLAGSSTYRNING
 ÖVRIG INFORMATION

| Mkr | Not | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------|---------------|--------------|--------------|
| | 1, 2, 3, 4, 5 | | |
| Hyresintäkter | 6 | 707,6 | 619,0 |
| Övriga rörelseintäkter | | 12,8 | 11,4 |
| Fastighetskostnader | 7,8 | -313,2 | -268,2 |
| Driftnetto | | 407,2 | 362,2 |
| Centrala administrationskostnader | 8, 9, 10 | -55,1 | -51,7 |
| Rörelseresultat | | 352,1 | 310,5 |
| Finansiella intäkter | 12 | 2,5 | 4,5 |
| Finansiella kostnader | 12 | -195,5 | -179,1 |
| Förvaltningsresultat | | 159,1 | 135,9 |
| Värdoförändringar fastigheter | 13 | 365,4 | 111,0 |
| Värdoförändringar derivat | 14 | 2,0 | 26,2 |
| Resultat före skatt | | 526,5 | 273,1 |
| Skattekostnad | 15 | -118,4 | -85,2 |
| Årets resultat* | | 408,1 | 187,9 |
| Resultat per aktie, kr** | | 2,66 | 1,39 |

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

** Historiska tal är omräknade med anledning av företrädesemission

Koncernens rapport över finansiell ställning

INNEHÅLL

INTRODUKTION

STRATEGI

AKTIEN

HÅLLBARHET

FINANSIELL INFORMATION

BOLAGSSTYRNING

ÖVRIG INFORMATION

| Mkr | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---------------|-----------------|----------------|
| | 1, 2, 3, 4, 5 | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | | 0,1 | 0,2 |
| Summa immateriella anläggningstillgångar | | 0,1 | 0,2 |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 13 | 9 587,2 | 9 243,9 |
| Inventarier | 16 | 3,6 | 5,5 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 9 590,8 | 9 249,4 |
| Summa anläggningstillgångar | | 9 591,0 | 9 249,6 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kund- och hyresfordringar | | 3,3 | 3,5 |
| Övriga fordringar | | 16,5 | 393,7 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17 | 8,1 | 10,0 |
| Likvida medel | | 79,7 | 143,0 |
| Summa omsättningstillgångar exklusive tillgångar som innehas för försäljning | | 107,6 | 550,3 |
| Tillgångar som innehas för försäljning | 18 | 1 013,6 | - |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 121,2 | 550,3 |
| Summa tillgångar | | 10 712,2 | 9 799,9 |

| Mkr | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---------------|-----------------|----------------|
| | 1, 2, 3, 4, 5 | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Aktiekapital | 19 | 7,9 | 6,6 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 3 611,8 | 3 604,1 |
| Balanserat resultat inklusive årets resultat | | 1 220,5 | 873,5 |
| Summa eget kapital | | 4 840,2 | 4 484,2 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Räntebärande skulder | 20 | 4 052,5 | 3 762,0 |
| Uppskjuten skatteskuld | 15 | 367,4 | 269,2 |
| Övriga långfristiga skulder | | 12,7 | 1,3 |
| Summa långfristiga skulder | | 4 432,6 | 4 032,5 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Räntebärande skulder | 20 | 796,7 | 1 128,2 |
| Derivatinstrument | 14 | 8,5 | 10,6 |
| Leverantörsskulder | | 23,9 | 22,3 |
| Aktuell skatteskuld | 15 | 6,1 | 15,3 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 3,4 | 4,3 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 111,4 | 102,5 |
| Summa kortfristiga skulder exklusive skulder direkt relaterade till tillgångar som innehas för försäljning | | 950,1 | 1 283,2 |
| Skulder direkt relaterade till tillgångar som innehas för försäljning | 18 | 489,3 | - |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 439,4 | 1 283,2 |
| Summa skulder | | 5 872,0 | 5 315,7 |
| Summa eget kapital och skulder | | 10 712,2 | 9 799,9 |

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

| Mkr | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel | Totalt eget kapital |
|--|--------------|----------------------------|------------------------|---------------------|
| 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 |
| Ingående eget kapital 2025-01-01 | 6,6 | 3 604,1 | 873,5 | 4 484,2 |
| Årets resultat | – | – | 408,1 | 408,1 |
| Registrering av aktiekapital | 1,3 | -1,3 | – | – |
| Nyemission av teckningsoptioner | – | 8,2 | – | 8,2 |
| Kostnader hänförliga till emissioner inkl skatteeffekt | – | -0,9 | – | -0,9 |
| Justering tidigare års återköp av aktier | – | 1,7 | -1,7 | – |
| Återköp av aktier | – | – | -59,4 | -59,4 |
| Utgående eget kapital 2025-12-31 | 7,9 | 3 611,8 | 1 220,5 | 4 840,2 |

INNEHÅLL

INTRODUKTION

STRATEGI

AKTIEN

HÅLLBARHET

FINANSIELL INFORMATION

BOLAGSSTYRNING

ÖVRIG INFORMATION

Koncernens rapport över kassaflöde

- INNEHÅLL
- INTRODUKTION
- STRATEGI
- AKTIEN
- HÅLLBARHET
- FINANSIELL INFORMATION
- BOLAGSSTYRNING
- ÖVRIG INFORMATION

| Mkr | Not | 2025 | 2024 |
|---|-----|---------------|---------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | 352,1 | 310,5 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivning på inventarier) | | 2,1 | 2,5 |
| Erhållen ränta | | 2,5 | 3,9 |
| Betald ränta | | -185,5 | -175,3 |
| Betald skatt | | -34,2 | -23,4 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 136,9 | 118,2 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | | |
| Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar | | -3,2 | -3,7 |
| Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder | | 8,7 | -32,1 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 142,4 | 82,4 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag | | -804,5 | -77,3 |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter via bolag | | 1,1 | 123,6 |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | | -172,7 | -144,0 |
| Nyproduktionsinvesteringar | | -2,9 | -5,2 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -0,2 | -0,2 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -979,2 | -103,1 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Nyemission netto | | 383,5 | – |
| Nyupptagna finansiella skulder | 20 | 510,0 | 100,0 |
| Låneupptagningskostnader | 20 | – | -4,5 |
| Amortering av finansiella skulder | 20 | -60,6 | -84,0 |
| Återköp av egna aktier | | -59,4 | -16,2 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 773,4 | -4,7 |
| Periodens kassaflöde | | -63,3 | -25,4 |
| Likvida medel vid årets ingång | | 143,0 | 168,5 |
| Likvida medel vid årets slut | | 79,7 | 143,0 |

Moderbolagets resultaträkning

| Mkr | Not | 2025 | 2024 |
|---|---------------|--------------|--------------|
| | 1, 2, 3, 4, 5 | | |
| Nettoomsättning | 21 | 31,9 | 25,5 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -23,3 | -22,3 |
| Personalkostnader | 8 | -24,8 | -21,3 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 16 | -0,2 | -0,2 |
| Rörelseresultat | | -16,4 | -18,4 |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 11 | 161,2 | 562,6 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 12 | 248,0 | 291,5 |
| Värdeförändringar derivat | | 4,5 | 38,0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 12 | -186,9 | -238,5 |
| Resultat efter finansiella poster | | 210,3 | 635,3 |
| Erhållna koncernbidrag | | 42,3 | 18,4 |
| Resultat före skatt | | 252,7 | 653,7 |
| Skattekostnad | 15 | -1,1 | -14,8 |
| Årets resultat | | 251,5 | 639,0 |

INNEHÅLL

INTRODUKTION

STRATEGI

AKTIEN

HÅLLBARHET

FINANSIELL INFORMATION

BOLAGSSTYRNING

ÖVRIG INFORMATION

Moderbolagets balansräkning

- INNEHÅLL
- INTRODUKTION
- STRATEGI
- AKTIEN
- HÅLLBARHET
- FINANSIELL INFORMATION**
- BOLAGSSTYRNING
- ÖVRIG INFORMATION

| Mkr | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|---------------|----------------|----------------|
| | 1, 2, 3, 4, 5 | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Inventarier | 16 | 0,3 | 0,4 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 0,3 | 0,4 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 22 | 2 327,8 | 2 444,2 |
| Fordringar hos koncernföretag | 21 | 3 227,0 | 2 751,1 |
| Uppskjutna skattefordringar | 15 | 1,8 | 2,7 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 5 556,5 | 5 198,0 |
| Summa anläggningstillgångar | | 5 556,8 | 5 198,4 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 21 | 1 002,3 | 964,9 |
| Övriga fordringar | | 6,3 | 4,7 |
| Fordran för tecknat men ej inbetalt aktiekapital | | – | 381,5 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17 | 2,8 | 2,8 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 011,5 | 1 353,8 |
| Kassa och bank | | 27,3 | 131,5 |
| Summa tillgångar | | 6 595,6 | 6 683,6 |

| Mkr | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---------------|----------------|----------------|
| | 1, 2, 3, 4, 5 | | |
| EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | 19 | 7,9 | 6,6 |
| Aktiekapital under registrering | | – | 1,3 |
| Summa bundet eget kapital | | 7,9 | 7,9 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Överkursfond | | 3 611,8 | 3 604,4 |
| Balanserat resultat | | 444,5 | -135,0 |
| Årets resultat | | 251,5 | 639,0 |
| Summa fritt eget kapital | 23 | 4 307,9 | 4 108,4 |
| Summa eget kapital | | 4 315,8 | 4 116,3 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till koncernföretag | 21 | 1 933,3 | 2 215,0 |
| Derivat | | 8,5 | 13,0 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 941,8 | 2 228,0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till koncernföretag | 21 | 328,7 | 322,4 |
| Leverantörsskulder | | 2,0 | 3,0 |
| Aktuell skatteskuld | 15 | 0,2 | 0,1 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 0,3 | 0,7 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 6,8 | 13,1 |
| Summa kortfristiga skulder | | 338,0 | 339,3 |
| Summa skulder | | 2 279,8 | 2 567,3 |
| Summa eget kapital, avsättningar och skulder | | 6 595,6 | 6 683,6 |

Moderbolagets förändring av eget kapital

| Mkr | Aktie- kapital | Aktiekapital under registrering | Överkurs- fond | Övrigt fritt eget kapital | Summa eget kapital |
|--|-------------------|---------------------------------------|-------------------|------------------------------|-----------------------|
| 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 |
| Skatteeffekt på emissionskostnader | – | – | 3,8 | – | 3,8 |
| Justering tidigare års återköp av aktier | – | – | 6,4 | -6,4 | 0,0 |
| Återköp av aktier | – | – | – | -16,2 | -16,2 |
| Belopp vid årets utgång 2024-12-31 | 6,6 | 1,3 | 3 604,4 | 504,0 | 4 116,3 |
| Belopp vid årets ingång 2025-01-01 | 6,6 | 1,3 | 3 604,4 | 504,0 | 4 116,3 |
| Årets resultat | – | – | – | 251,5 | 251,5 |
| Registrering av aktiekapital | 1,3 | -1,3 | – | – | 0,0 |
| Nyemission av teckningsoptioner | – | – | 8,2 | – | 8,2 |
| Kostnader hänförliga till emissioner inkl skatteeffekt | – | – | -0,9 | – | -0,9 |
| Återköp av aktier | – | – | – | -59,4 | -59,4 |
| Belopp vid årets utgång 2025-12-31 | 7,9 | – | 3 611,8 | 696,1 | 4 315,8 |

Moderbolagets kassaflödesanalys

| Mkr | Not | 2025 | 2024 |
|---|-----|---------------|---------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | -16,4 | -18,4 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivning på inventarier) | | 0,2 | 0,2 |
| Erhållen ränta | | 10,4 | 12,7 |
| Betald ränta | | -6,2 | 27,7 |
| Betald skatt | | -0,1 | 0,1 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | -12,1 | 22,3 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | | |
| Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar | | 535,4 | 154,9 |
| Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder | | -194,0 | -424,2 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 329,4 | -247,0 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -0,1 | – |
| Förvärv av dotterföretag | | – | -6,4 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -0,1 | -6,4 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Nyemission, netto | | 383,5 | – |
| Förändring långfristiga koncernmellanhavanden | | -757,6 | 245,0 |
| Återköp av egna aktier | | -59,4 | -16,2 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 433,5 | 228,8 |
| Periodens kassaflöde | | -104,1 | -24,6 |
| Likvida medel vid årets ingång | | 131,5 | 156,0 |
| Likvida medel vid årets utgång | | 27,3 | 131,5 |

INNEHÅLL

INTRODUKTION

STRATEGI

AKTIEN

HÅLLBARHET

FINANSIELL INFORMATION

BOLAGSSTYRNING

ÖVRIG INFORMATION

Noter

Not 1

Allmän information

KlaraBo förvärvar, äger, utvecklar och förvaltar bostäder i attraktiva orter. *Bolagets aktier är registrerade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap list.* 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 hållbarhets- och 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 2 april 2026 och kommer att föreslås att fastställas av årsstämman den 29 april 2026.

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 summeras 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 2025

Vid upprättande av koncernredovisningen används samma redovisnings- och värderingsprinciper såsom de beskrivits i årsredovisningen för 2024. Nya EU godkända och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee för tillämpning från och med 1 januari 2025 har inte påverkat KlaraBos resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Nya standarder som träder i kraft 2026 och framåt

International Accounting Standards Board (IASB) har publicerat en ny redovisningsstandard IFRS 18 Presentation och upplysningar i finansiella rapporter, som ska ersätta IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Standarden träder i kraft den 1 januari 2027 med retroaktiv tillämpning. Tidigare tillämpning är tillåten. IFRS 18 innebär främst förändringar inom följande nyckelområden:

- En ny uppdelning för resultaträkningen med indelning i tre kategorier - rörelse, investering och finansiering samt nya obligatoriska delsummer. Rörelseresultat är en obligatorisk delsumma som i IFRS 18 inkluderar värdeförändringar för förvaltningsfastigheter, vilket är en ändrad klassificering jämfört med idag .

- Kassaflödesanalysen kommer att förändras avseende hur erhållen och betald ränta presenteras. Betalda räntor kommer att presenteras som kassaflöden i finansieringsverksamheten och erhållna räntor som kassaflöden i investeringsverksamheten, vilket är en förändring från nuvarande presentation som en del av kassaflöden från den löpande verksamheten.

- Införande av utökade upplysningar för vissa resultatmått som rapporteras utanför de finansiella rapporterna. Dessa benämns resultatmått som definieras av företagsledningen, management performance measures (MPM:s).

- De poster som presenteras i räkningarna kan ändras som ett resultat av nya krav på aggregering och disaggregering av information i de finansiella rapporterna och noterna.

KlaraBo har påbörjat arbetet med att utvärdera konsekvenserna av att tillämpa den nya standarden på de finansiella rapporterna.

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

NOTER

▷ Not 2, forts.

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 överlätna 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 köpeskillning. Villkorade köpeskillningar 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 köpeskillning, 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.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och realiserade 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 realiserade 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

Hysesintäkter

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 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 hyresgästpassningar 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.

▷ forts.

NOTER

▷ Not 2, forts.

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 procent (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.

Incitamentsprogram

Bolaget har ett incitamentsprogram i form av teckningsoptioner riktat till ledande befattningshavare. Teckningsoptionerna har överlåtits till deltagarna till marknadsmässigt pris beräknat enligt Black & Scholes värderingsmodell. Då optionerna förvärvats till verkligt värde föreligger ingen förmån och programmet medför ingen personalkostnad enligt IFRS 2. Erhållen premie redovisas mot fritt eget kapital. Vid utnyttjande redovisas teckningslikviden som en ökning av aktiekapitalet och överkursfonden.

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 förvaltningsfastig-

heter 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 genomförda 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 hänförliga 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 hänförliga 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

▷ forts.

NOTER

▷ Not 2, forts.

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 realiserad 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 netto redovisas 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 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 (till exempel 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

▷ forts.

NOTER

▷ Not 2, forts.

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 räntexponeringar på skulder som koncernen är utsatt för.

Derivat med ett positivt respektive negativt värde redovisas som finansiell tillgång eller finansiell skuld.

Låneutgifter

Låneutgifter som är direkt hänförliga 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 eventalförpliktelser

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 eventalförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av osäkra framtida händelser. Eventalförpliktelser 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 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

▷ forts.

NOTER

▷ Not 2, forts.

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.

NOTER

Not 3

Finansiella riskfaktorer

KlaraBo är exponerad för finansiella risker vilka framgår nedan. Koncernens finansavdelning 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.

KlaraBo-koncernens resultat och finansiella ställning kan komma att avvika, positivt såväl 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 eller låneförfall 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 resultaträkning. 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.

| Risk | Exponering uppstår från | Hantering |
|-------------|---|---|
| Valutarisk | Framtida affärstransaktioner. Redovisade finansiella tillgångar som inte är uttryckta i svenska kronor (kr). | Potentiell valutasäkring genom valutaderivat. |
| Ränterisk | Långfristig upplåning med rörlig ränta. | Hel eller delvis räntesäkring genom räntederivat och eventuellt fasträntelån. |
| Kreditrisk | Likvida medel, derivatinstrument och kund- och hyresfordringar. | Finansiella motparter med hög kreditvärdighet, kreditupplysning, borgensman och deposition. |
| Kapitalrisk | Upplåning och övriga skulder. | Bindande kreditlöften och etablering av starka relationer med kreditgivare |

Enligt koncernens finanspolicy ska valutarisken hanteras 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 nyproduktion.

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 av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt vilken strategi koncernen väljer för räntebindning.

Den genomsnittliga räntenivån på räntebärande skulder per 31 december 2025 uppgick till drygt 3,7 procent, inklusive ränteswappar. Koncernens räntederivat redovisas till verkligt värde

i rapporten över finansiell ställning. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivatet. Om marknadsräntorna sjunker kommer marknadsvärdet på KlaraBos räntederivat att minska, vilket har en negativ effekt på KlaraBos resultat. Möjlighet till netting av derivat gällande förpliktelser gentemot samma motpart finns.

Koncernen har gröna banklån vars marginal delvis är kopplad till uppfyllandet av förutbestämda KPI:er. Uppfyllandegraden påverkar marginalen i form av ränterabatt eller räntepåslag. Vid full måluppfyllelse reduceras marginalen med 0,025-0,06 procentenheter. Vid partiell måluppfyllelse kan en lägre reduktion erhållas, medan utebliven måluppfyllelse kan medföra att ingen rabatt utgår eller att marginalen ökar med upp till 0,025-0,06 procentenheter. För närmare information om KPI:er, mål och utfall hänvisas till hållbarhetsrapporten.

NOTER

▷ Not 3, forts.

Räntesäkringar

| 2025-12-31 | | | | |
|--------------|-----------------------|--------------------|---------------|------------|
| Avtal | Nominellt belopp, Mkr | Marknadsvärde, Mkr | Fast ränta, % | Förfall |
| Ränteswap | 250 | 0,4 | 2,002 | 2027-09-17 |
| Ränteswap | 250 | -0,6 | 2,250 | 2028-04-10 |
| Ränteswap | 200 | -3,3 | 2,827 | 2028-11-21 |
| Ränteswap | 250 | 3,0 | 2,030 | 2029-09-17 |
| Ränteswap | 250 | -4,6 | 2,873 | 2029-11-18 |
| Ränteswap | 300 | -6,6 | 2,945 | 2030-11-18 |
| Ränteswap | 300 | -8,3 | 3,050 | 2031-02-20 |
| Ränteswap | 700 | 17,2 | 2,205 | 2032-05-09 |
| Ränteswap | 300 | -7,8 | 3,055 | 2033-02-16 |
| Ränteswap | 300 | 2,1 | 2,600 | 2033-05-16 |
| Summa | 3 100 | -8,5 | | |

| 2024-12-31 | | | | |
|--------------|-----------------------|--------------------|---------------|---------|
| Avtal | Nominellt belopp, Mkr | Marknadsvärde, 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 | | |

Känslighetsanalys – räntekostnader inklusive derivat

| 2025 | |
|---|--------------------------------|
| Förändring av Stibor referensränta, %-enhet | Förändring räntekostnader, Mkr |
| 1,00 | 25,3 |
| -1,00 | -25,3 |
| 0,50 | 12,7 |
| -0,50 | -12,7 |
| 0,25 | 6,3 |
| -0,25 | -6,3 |

| 2024 | |
|---|--------------------------------|
| Förändring av Stibor referensränta, %-enhet | Förändring 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 |

Genomsnittlig räntebindning inklusive derivat

| 2025-12-31 | | |
|-----------------------|--------------|------------|
| Förfalloår | Mkr | Andel, % |
| 2026 | 2 233 | 42 |
| 2027 | 250 | 5 |
| 2028 | 450 | 8 |
| 2029 | 500 | 9 |
| 2030 | 300 | 6 |
| Senare än fem år | 1 600 | 30 |
| Total | 5 333 | 100 |
| Räntebindningstid, år | | 3,0 |

2024-12-31

| Förfalloår | Mkr | Andel, % |
|-----------------------|--------------|------------|
| 2025 | 2 244 | 46 |
| 2026 | - | - |
| 2027 | 250 | 5 |
| 2028 | 200 | 4 |
| 2029 | 500 | 10 |
| Senare än fem år | 1689 | 35 |
| Total | 4 883 | 100 |
| Räntebindningstid, år | | 3,3 |

Skuld avseende IFRS Redovisningsstandarder 16-bokningar om 11,9 Mkr (13,0) samt periodiserade upplåningskostnader om 6,1 Mkr (6,1) är exkluderade i ovan tabeller.

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 erhalla finansiering.

Refinansieringsrisk definieras som risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansiering, investeringar och den löpande verksamheten. Koncernens tillgångar och 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. 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 i regel pant i fastigheter, aktier och internreverser som säkerhet.

▷ forts.

NOTER

▷ Not 3, forts.

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 (hårdaste nivån) 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 pant rätt i pantsatta tillgångar, kräva extra-amortering 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.

| Koncernen 2025-12-31, Mkr | < 3 mån | 3–12 mån | 1–3 år | 3–5 år | > 5 år | Totalt |
|---|-------------|----------------|----------------|----------------|-------------|----------------|
| Finansiella skulder | | | | | | |
| Räntebärande skulder till kreditinstitut* | 59,9 | 1 028,8 | 3 452,6 | 1 190,2 | – | 5 731,5 |
| Räntederivat | 5,0 | 15,0 | 38,8 | 30,0 | 15,0 | 103,9 |
| Övriga räntebärande skulder | 0,4 | 1,1 | 0,8 | 0,6 | 9,0 | 11,9 |
| Leverantörsskulder | 23,9 | – | – | – | – | 23,9 |
| Övriga skulder | 3,4 | – | 3,6 | 7,5 | 1,6 | 16,1 |
| Summa | 92,6 | 1 045,0 | 3 495,8 | 1 228,2 | 25,7 | 5 887,4 |

*Inkluderar skulder direkt relaterade till tillgångar som innehas för försäljning.

| 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 |
| Räntederivat | -1,7 | -2,2 | -3,2 | -1,2 | -3,5 | -11,9 |
| 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 | 81,1 | 1 229,7 | 3 897,0 | 10,0 | 91,5 | 5 309,4 |

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 långgivare gällande banklån bör uppgå till minst tre där maximalt 50 procent av den totala lånestocken får ligga mot en och samma långgivare.
- En god spridning i förfallostruktur på skulden ska eftersträvas.

Per bokslutsdagen efterlevs ovanstående riktlinjer. 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 hanterar kapitalrisk genom att bygga långsiktiga och djupa relationer med flertalet kreditgivare som är villiga att erbjuda finansiering till marknadsmässiga villkor.

Förfallostruktur för koncernens räntebärande skulder

Kapitalbindning

2025-12-31

| Förfalloår | Mkr | Andel, % |
|-------------------------|--------------|------------|
| 2026 | 871 | 16 |
| 2027 | 1 602 | 30 |
| 2028 | 1 700 | 32 |
| 2029 | 1 071 | 20 |
| 2030 | 88 | 2 |
| Senare än fem år | – | – |
| Total | 5 333 | 100 |
| Kapitalbindningstid, år | | 2,2 |

2024-12-31

| Förfalloår | Mkr | Andel, % |
|-------------------------|--------------|------------|
| 2025 | 1 077 | 22 |
| 2026 | 883 | 18 |
| 2027 | 2 834 | 58 |
| 2028 | – | – |
| 2029 | – | – |
| Senare än fem år | 89 | 2 |
| Total | 4 883 | 100 |
| Kapitalbindningstid, år | | 2,1 |

Skulder avseende IFRS 16-bokningar om 11,9 Mkr (13,0) samt periodiserade upplåningskostnader om 6,1 Mkr (6,1) exkluderas.

▷ forts.

NOTER

▷ Not 3, forts.

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.

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.

| Mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|------------|------------|--------------|------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Kund- och hyresfordringar | 12,7 | 14,5 | – | – |
| Reserv för osäkra kund- och hyresfordringar | -9,4 | -11,1 | – | – |
| Summa kund- och hyresfordringar | 3,3 | 3,5 | – | – |

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

| Mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|------------|-------------|--------------|------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Ingående reserv för osäkra kund- och hyresfordringar | 11,1 | 8,7 | – | – |
| Årets förändring | -1,7 | 2,4 | – | – |
| Utgående reserv för osäkra kund- och hyresfordringar | 9,4 | 11,1 | – | – |

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:

- Välrenommerade svenska och internationella banker, finansinstitut, försäkringsbolag samt pensionsbolag
- Oreglerade:
 - Välrenommerade större privata långgivare såsom lånefonder; upplåning från kapitalmarknad genom obligationer, private placements och/eller företagscertifikat;
 - hybridobligationer och preferensaktier

Bolagets placeringar av överskottlikviditet får ske i:

- Välrenommerade svenska och internationella banker, finansinstitut, försäkringsbolag samt pensionsbolag (med rating minst A-).
- Maximalt 200 Mkr får placeras med enskild motpart.
- Godkända instrument är deposit och certifikat.

NOTER

Not 4

Väsentliga 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 deklarerationer. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle. För ytterligare information om uppskjutna skatter, se not 15.

NOTER

Not 5

Finansiella instrument och finansiell riskhantering

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

| Koncernen, Mkr | Finansiella poster redovisade till verkligt värde via resultatet | | Finansiella poster redovisade till upplupet anskaffningsvärde | |
|--|--|-------------|---|----------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Finansiella tillgångar | | | | |
| Kund- och hyresfordringar | – | – | 3,3 | 3,5 |
| Övriga fordringar | – | – | 16,5 | 393,7 |
| Likvida medel | – | – | 79,7 | 143,0 |
| Summa | 0,0 | 0,0 | 99,5 | 540,2 |
| Finansiella skulder | | | | |
| Räntebärande skulder till kreditinstitut | – | – | 5 326,6 | 4 875,7 |
| Övriga räntebärande skulder | – | – | 11,9 | 14,1 |
| Derivatinstrument | 8,5 | 10,6 | – | – |
| Leverantörsskulder | – | – | 23,9 | 22,3 |
| Övriga skulder | – | – | 16,1 | 5,6 |
| Upplupna kostnader | – | – | 111,4 | 102,5 |
| Summa | 8,5 | 10,6 | 5 489,9 | 5 020,2 |

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 värdering av verkligt värde av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i nivå 2, se vidare sid 63 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.

NOTER

Not 6

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter fördelar sig enligt nedanstående tabell.

| Mkr | Koncernen | |
|--------------|--------------|--------------|
| | 2025 | 2024 |
| Bostad | 638,2 | 540,4 |
| Lokal | 56,9 | 66,5 |
| Övrigt | 12,5 | 12,1 |
| Summa | 707,6 | 619,0 |

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 från hyresgästens sida men antas vara långsiktiga avtal. I upplysningssyfte visas värdet av årshyran för dessa kontrakt. Vidare presenteras förfallostrukturen för övriga avtalade hyreskontrakt exklusive bostadshyresavtal, det vill säga kommersiella lokaler och samhällsfastigheter. Förfallostrukturen inkluderar ej framtida indexregleringar av hyrorna.

| Mkr | Koncernen | |
|---|--------------|------|
| | 2025 | 2024 |
| Bostadshyreskontrakt, årshyra | 672,4 | |
| Framtida avtalade hyresinbetalningar, exklusive bostäder | | |
| 2026 | 73,7 | |
| 2027 | 56,0 | |
| 2028 | 46,2 | |
| 2029 | 33,2 | |
| 2030 | 18,0 | |
| Senare än fem år | 51,2 | |
| Summa | 278,4 | |

| Mkr | Koncernen | |
|---|--------------|------|
| | 2025 | 2024 |
| Bostadshyreskontrakt, årshyra | 577,1 | |
| Framtida avtalade hyresinbetalningar, exklusive bostäder | | |
| 2026 | 61,5 | |
| 2027 | 51,7 | |
| 2028 | 35,3 | |
| 2029 | 19,3 | |
| 2030 | 9,7 | |
| Senare än fem år | 13,4 | |
| Summa | 190,7 | |

Not 7

Fastighetskostnader

| Mkr | Koncernen | |
|----------------------------|--------------|--------------|
| | 2025 | 2024 |
| Driftkostnader | 227,9 | 197,4 |
| Underhållskostnader | 35,4 | 27,5 |
| Förvaltningsadministration | 35,3 | 30,7 |
| Fastighetsskatt | 14,6 | 12,6 |
| Summa | 313,2 | 268,2 |

I förvaltningsadministration ingår främst personalkostnader som redovisas i not 8.

Not 8

Personal

Medelantal anställda

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--------------|-----------|-----------|--------------|-----------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Kvinnor | 28 | 23 | 10 | 8 |
| Män | 47 | 44 | 4 | 5 |
| Summa | 75 | 67 | 14 | 13 |

Könsfördelning

| Styrelse | Moderbolaget | |
|--------------|--------------|----------|
| | 2025 | 2024 |
| Kvinnor | 2 | 2 |
| Män | 5 | 5 |
| Summa | 7 | 7 |

| Vd och ledningsgrupp | Moderbolaget | |
|----------------------|--------------|------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Kvinnor | 1 | 1 |
| Män | 3 | 3 |
| Summa | 4 | 4 |

Löner och ersättningar, sociala kostnader och pensioner

| Mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|-------------|-------------|--------------|-------------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Löner och ersättningar | | | | |
| Styrelse, vd och ledande befattningshavare | 9,5 | 8,0 | 9,5 | 8,0 |
| Övriga anställda | 34,1 | 30,4 | 6,0 | 5,2 |
| Summa | 43,6 | 38,4 | 15,5 | 13,2 |
| Sociala kostnader | | | | |
| Styrelse, vd och ledande befattningshavare | 5,4 | 4,8 | 5,4 | 4,8 |
| (varav pensionskostnader) | (1,8) | (1,7) | (1,8) | (1,7) |
| Övriga anställda | 14,3 | 12,7 | 3,2 | 2,8 |
| (varav pensionskostnader) | (2,8) | (2,5) | (1,1) | (1,0) |
| Summa | 19,7 | 17,5 | 8,6 | 7,6 |

▷ forts.

NOTER

▷ 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 företagens 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 företagens sida.

Styrelsearvodet

Arvodet till styrelsen utgår med 440 000 kr (440 000) till styrelseordförande samt med 220 000 kr (220 000) per person till övriga styrelseledamöter. Ersättning för utskottsarbete tillkommer med totalt 305 000 kr (270 000). Beloppen sträcker sig från årsstämman 2025-04-29 till och med årsstämman 2026-04-29.

Incitamentsprogram

Vid extra bolagsstämma den 18 augusti 2025 fattades beslut om att införa ett incitamentsprogram för Bolagets ledning om högst 3 000 000 teckningsoptioner, vilka gav rätt att teckna lika många aktier av serie B. Varje teckningsoption berättigade, under perioden från och med den 1 september 2029 till och med den 30 november 2029, till teckning av en ny aktie av serie B i Bolaget till en teckningskurs om 18 kronor. Totalt förvärvade vd, vice vd och fastighetschef 77,6 procent av erbjudandet.

Teckningskursen för samtliga optioner är marknadsmässigt beräknad, i enlighet med Black & Scholes värderingsmodell.

Om samtliga 3 000 000 teckningsoptioner utnyttjas för teckning av aktier kommer bolagets aktiekapital att öka med 150 000 kr (förutsatt att ingen omräkning sker), samt medför en utspädnings-effekt om cirka 1,9 procent av bolagets aktiekapital.

Ersättning till ledande befattningshavare

2025

| Mkr | Lön/arvode | Förmåner | Pension | Totalt |
|---|------------|------------|------------|-------------|
| Lennart Sten, styrelseordförande | 0,4 | – | – | 0,4 |
| Anders Pettersson, styrelseledamot | 0,3 | – | – | 0,3 |
| Ralph Mühlrad, styrelseledamot | 0,3 | – | – | 0,3 |
| Karin Gunnarsson, styrelseledamot | 0,3 | – | – | 0,3 |
| Per-Håkan Börjesson, styrelseledamot | 0,2 | – | – | 0,2 |
| Sophia Mattsson-Linnala, styrelseledamot | 0,3 | – | – | 0,3 |
| Joacim Sjöberg, styrelseledamot | 0,2 | – | – | 0,2 |
| Andreas Morfiadakis, vd | 3,0 | 0,2 | 0,7 | 3,9 |
| Övriga ledande befattningshavare (3 personer) | 4,5 | 0,4 | 1,1 | 5,9 |
| Summa | 9,5 | 0,5 | 1,8 | 11,9 |

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 |

Antal optioner

| | TO 2025/2029 |
|--|------------------|
| Antal optioner vid årets ingång, st | – |
| Nytecknade optioner | 2 329 481 |
| Antal optioner vid årets utgång, st | 2 329 481 |
| Teckningskurs/aktie, kr | 18 |

Innehav av antal optioner tecknade av ledande befattningshavare samt av övrig personal

| | Antal optioner |
|------------------|----------------|
| Vd | 142 000 |
| CFO | 2 130 681 |
| Fastighetschef | 56 800 |
| Övriga anställda | – |

NOTER

Not 9

Centrala administrationskostnader

| Mkr | Koncernen | |
|---|-------------|-------------|
| | 2025 | 2024 |
| Avskrivning | 2,1 | 2,5 |
| Kostnader för ersättning till anställda | 22,6 | 20,4 |
| Konsultkostnader | 7,4 | 10,2 |
| IT och programvaror | 6,3 | 5,1 |
| Ersättning till revisorer | 3,1 | 2,8 |
| Marknadsföringskostnader | 2,0 | 1,4 |
| Övriga kostnader | 11,5 | 9,4 |
| Summa | 55,1 | 51,7 |

I posten övriga kostnader ingår momskostnad för management fee, förbrukningsmaterial, resekostnader samt löpande börsrelaterade kostnader.

Not 10

Ersättning till revisorer

| Mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|------------|------------|--------------|------------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Revisionsuppdrag | 2,7 | 2,4 | 1,0 | 0,8 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag | 0,2 | – | 0,1 | – |
| Skatterådgivning | 0,7 | 0,0 | 0,3 | 0,0 |
| Övriga tjänster | 0,2 | 0,4 | 0,1 | 0,1 |
| Summa | 3,8 | 2,8 | 1,4 | 1,0 |

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.

Not 11

Resultat från andelar i koncernföretag

| Mkr | Moderbolag | |
|--|--------------|--------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Utdelning från dotterbolag | 294,8 | 650,0 |
| Nedskrivning av aktier i dotterföretag | -275,8 | -92,8 |
| Återföring av nedskrivning av aktier i dotterföretag | 142,1 | 5,4 |
| Utgående anskaffningsvärde | 161,2 | 562,6 |

Not 12

Finansiella intäkter och kostnader

| Mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Ränteintäkter från koncernföretag | – | – | 246,1 | 287,5 |
| Övriga ränteintäkter | 2,5 | 4,5 | 1,9 | 4,0 |
| Summa finansiella intäkter | 2,5 | 4,5 | 248,0 | 291,5 |
| Räntekostnader till kreditinstitut | -191,6 | -177,5 | -7,2 | 26,4 |
| Räntekostnader till koncernföretag | – | – | -179,7 | -264,8 |
| Övriga finansiella kostnader | -3,9 | -1,6 | 0,0 | 0,0 |
| Summa finansiella kostnader | -195,5 | -179,1 | -186,9 | -238,4 |

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

NOTER

Not 13

Förvaltningsfastigheter

| Mkr | Koncernen | |
|--|----------------|----------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Fastighetsbestånd 1 januari | 9 243,9 | 9 031,9 |
| Förvärv | 815,0 | 79,3 |
| Avyttring | -1,1 | -140,0 |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | 172,7 | 144,0 |
| Investeringar i nyproduktionsfastigheter | 4,9 | 5,2 |
| IFRS16 | 0 | - |
| Orealiserade värdeförändringar | 365,4 | 123,5 |
| Omklassificering till Tillgångar som innehas för försäljning | -1 013,6 | - |
| Summa | 9 587,2 | 9 243,9 |

Verkligt värde för fastigheter i Projektutveckling uppgår till 13,0 Mkr (17,8) 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 realiserade värdeförändringen mellan verkligt värde vid färdigställande och totala uppskattade produktionskostnader bokas i takt med färdig-

ställandegraden. Detta görs i enlighet med en i koncernen beslutad upptrappingsmodell 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 hänförliga till produktionen. För 2025 uppgår aktiverade låneutgifter till 0,7 Mkr (3,1).

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 är tio alternativt är 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. Inflationutvecklingen följer Riksbankens långsiktiga inflationsmål. Drift- och underhållskostnader, baserat på marknadsantaganden utifrån värderarnas expertis, har i genomsnitt antagits till 502 kr/kvm (497), 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 4,95 procent (4,91). 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, % | Värde- förändring, Mkr |
|--------------------------------|--------------------------|------------------|------------------------------|
| Direktavkastningskrav | -0,25 | - | 571,3 |
| Direktavkastningskrav | +0,25 | - | -514,0 |
| Långsiktig vakansgrad | -0,25 | - | 33,9 |
| Långsiktig vakansgrad | +0,25 | - | -34,0 |
| Hyresvärde* | - | -2,50 | -37,3 |
| Hyresvärde | - | +2,50 | 401,4 |
| Drift- och underhållskostnader | - | -2,50 | 142,0 |
| Drift- och underhållskostnader | - | +2,50 | -142,0 |

*Avser enbart lokaler

NOTER

Not 14

Derivat

| Mkr | Koncernen | |
|--------------------------|-------------|--------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Ingående redovisat värde | -10,6 | -36,8 |
| Årets värdeförändring | 2,0 | 26,2 |
| Summa | -8,5 | -10,6 |

KlaraBo-koncernen har per bokslutsdagen tio stycken (nio) räntederivat där utgående redovisat värde uppgår till -8,5 Mkr (-10,6). Samtliga derivat redovisas vid varje bokslutstidpunkt till verkligt värde.

Enligt IFRS Redovisningsstandarders 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

Skatt

| Mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|---------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Aktuell skatt | | | | |
| Aktuell skatt på årets resultat | -19,5 | -22,8 | – | 0,0 |
| Skatt hänförlig till tidigare år | -0,6 | -0,2 | 0,0 | 0,0 |
| Summa aktuell skatt | -20,0 | -23,0 | 0,0 | 0,0 |
| Uppskjuten skatt | | | | |
| Uppskjuten skatt hänförlig till derivat | -0,4 | -5,4 | -0,9 | -11,0 |
| Uppskjuten skatt hänförlig till förvaltningsfastigheter | -92,0 | -49,6 | – | – |
| Övriga skillnader mellan bokförda och skattemässiga poster | – | – | -0,2 | -3,8 |
| Obeskattade reserver | -5,9 | -7,3 | – | – |
| Summa uppskjuten skatt | -98,3 | -62,2 | -1,1 | -14,7 |
| Summa inkomstskatt | -118,4 | -85,2 | -1,1 | -14,8 |

NOTER

▷ Not 15, forts.

Avstämning effektiv skatt

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

| Mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|---------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Resultat före skatt | 526,5 | 273,1 | 252,7 | 653,7 |
| Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% | -108,5 | -56,3 | -52,0 | -134,7 |
| Skatteeffekter av: | | | | |
| – ej skattepliktiga intäkter | 0,9 | 0,1 | 103,9 | 144,8 |
| – ej avdragsgilla kostnader | -14,3 | -25,0 | -56,8 | -21,1 |
| – avdragsgilla kostnader som ej redovisas i resultaträkningen | 0,2 | -4,1 | – | -3,8 |
| – skattepliktiga intäkter som ej redovisas i resultaträkningen | -0,3 | – | – | – |
| – utnyttjat tidigare ej värderade underskottsavdrag | 4,1 | 0,1 | 3,8 | – |
| – skatt hänförlig till tidigare år | -0,6 | – | – | – |
| Skattekostnad | -118,4 | -85,2 | -1,1 | -14,8 |

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen

| Mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-----------------------------|---------------|---------------|--------------|------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Förvaltningsfastigheter | -349,4 | -257,5 | – | – |
| Derivat | 1,8 | 2,2 | 1,8 | 2,7 |
| Obeskattade reserver | -21,2 | -15,2 | – | – |
| Övriga temporära skillnader | 1,4 | 1,4 | – | – |
| Summa | -367,4 | -269,2 | 1,8 | 2,7 |

Klassificering i balansräkningen

| | | | | |
|--------------------------|---------------|---------------|------------|------------|
| Uppskjuten skattefordran | – | – | 1,8 | 2,7 |
| Uppskjuten skatteskuld | -367,4 | -269,2 | – | – |
| Summa | -367,4 | -269,2 | 1,8 | 2,7 |

| Mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---------------|---------------|--------------|------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Ingående uppskjuten skattefordran/-skuld | -269,2 | -216,0 | 2,7 | 13,6 |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter | -91,9 | -49,6 | – | – |
| Värdeförändringar derivat | -0,4 | -5,4 | -0,9 | -11,0 |
| Obeskattade reserver | -5,9 | -7,3 | – | – |
| Försäljning av fastigheter | – | 9,0 | – | – |
| Utgående uppskjuten skattefordran/-skuld | -367,4 | -269,2 | 1,8 | 2,7 |

I koncernen finns ej utnyttjade spärrade skattemässiga underskott per den 31 december om totalt 5,8 Mkr (7,4). Uppskjuten skattefordran på negativa räntenetton som ej kunnat nyttjas, redovisas inte

Bedömd förfallostruktur uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

| Mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---------------------------------|---------------|---------------|--------------|------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Uppskjuten skattefordran | | | | |
| Nyttjas efter mer än 12 månader | – | – | 1,8 | 2,7 |
| Nyttjas inom 12 månader | – | – | – | – |
| Summa | – | – | 1,8 | 2,7 |
| Uppskjuten skatteskuld | | | | |
| Nyttjas efter mer än 12 månader | -367,4 | -269,2 | – | – |
| Nyttjas inom 12 månader | – | – | – | – |
| Summa | -367,4 | -269,2 | – | – |

NOTER

Not 16

Inventarier

| Mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 23,4 | 24,2 | 1,1 | 1,1 |
| Avyttringar och utrangeringar | -2,3 | -1,0 | – | – |
| Förvärvade inventarier | 0,2 | – | – | – |
| Årets anskaffningar | 0,2 | 0,2 | 0,1 | – |
| Utgående anskaffningsvärde | 21,6 | 23,4 | 1,2 | 1,1 |
| Ingående avskrivningar | -18,0 | -16,5 | -0,8 | -0,5 |
| Avyttringar och utrangeringar | 2,2 | 0,7 | – | – |
| Förvärvade avskrivningar | -0,2 | – | – | – |
| Årets avskrivningar | -2,0 | -2,2 | -0,2 | -0,2 |
| Utgående avskrivningar | -17,9 | -18,0 | -0,9 | -0,8 |
| Utgående bokfört värde | 3,6 | 5,5 | 0,3 | 0,4 |

Not 17

Periodiseringsposter

| Mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|--------------|--------------|--------------|-------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | |
| Upplupna ränteintäkter | – | 0,8 | – | 0,8 |
| Upplupen återbetalning av energiskatt | 0,6 | 3,6 | – | – |
| Övriga förutbetalda kostnader | 7,4 | 5,5 | 2,8 | 1,9 |
| Summa | 8,1 | 10,0 | 2,8 | 2,8 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | |
| Upplupna projektkostnader | – | 1,5 | – | – |
| Upplupna personalrelaterade kostnader | 5,3 | 4,5 | 1,8 | 2,0 |
| Upplupna räntekostnader | 7,6 | 5,5 | 1,5 | – |
| Upplupna emissionskostnader | – | 7,7 | – | 7,7 |
| Övriga upplupna kostnader | 36,6 | 28,2 | 3,4 | 3,5 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 62,0 | 55,1 | – | – |
| Summa | 111,4 | 102,5 | 6,8 | 13,1 |

I posten övriga upplupna kostnader ingår främst driftkostnader.

Not 18

Tillgångar och skulder som innehas för försäljning

Tillgångar som innehas för försäljning samt skulder direkt relaterade till tillgångar som innehas för försäljning avser avyttring till Sveafastigheter där överlåtelseavtal tecknats i december 2025 med frånträde 2 februari 2026. Posterna redovisas i enlighet med IFRS 5. Enbart väsentliga tillgångar och skulder har upptagits. Tidigare Förvaltningsfastigheter har omklassificerats och tillhörande räntebärande skulder har omklassificerats från både kortfristiga och långfristiga räntebärande skulder. Värdering av fastigheterna som innehas för försäljning sker till verkligt värde i enlighet med IAS 40.

Not 19

Eget kapital

Aktiekapital

Moderbolagets aktiekapital utgörs på balansdagen av totalt 157 885 751 aktier, som fördelar sig på 16 300 000 A-aktier och 141 585 751 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 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 |
| Vid årets ingång 2025-01-01 | 131 827 883 | 0,05 | 6 591 394 |
| Vid årets utgång 2025-12-31 | 157 885 751 | 0,05 | 7 894 288 |

NOTER

Not 20

Upplåning

| Mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|----------------|----------------|--------------|------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Långfristiga räntebärande skulder | | | | |
| Räntebärande skulder till kreditinstitut | 4 041,7 | 3 750,1 | – | – |
| Övriga räntebärande skulder | 10,8 | 11,9 | – | – |
| Summa | 4 052,5 | 3 762,0 | – | – |
| Kortfristiga räntebärande skulder | | | | |
| Räntebärande skulder till kreditinstitut* | 1 284,9 | 1 127,1 | – | – |
| Övriga räntebärande skulder | 1,1 | 1,1 | – | – |
| Summa | 1 286,0 | 1 128,2 | – | – |

*Inkluderar skulder direkt relaterade till tillgångar som innehas för försäljning.

Skulder till kreditinstitut avser huvudsakligen belåning kopplad till koncernens fastighetsbestånd. Dessa skulder är säkerställda främst genom pantbrev i fastigheter. Övriga räntebärande skulder avser skuld för tomträtt och kontorslokal i enlighet med IFRS 16 Leasingavtal.

Koncernens lånefinansiering sker genom lån från nordiska banker. 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 åtagandegraderna 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.

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per bokslutsdagen till 3,0 år och den genomsnittliga kapitalbindnings-tiden till 2,2 år. Den genomsnittliga räntan, inklusive derivat, uppgick till 3,7 procent per 31 december 2025.

Koncernens upplåning består enbart av banklån med rörlig ränta, vilket innebär att det redovisade värdet på upplåningen motsvarar dess verkliga värde, eftersom räntan är i paritet med aktuella marknadsräntor. Verkligt värde på upplåning med fast ränta beräknas genom att diskontera framtida

kassaflöden med bedömd marknadsränta inklusive koncernens genomsnittliga lånemarginal. Per bokslutsdagen fanns ingen sådan upplåning.

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

| Mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-----------------------------|------------|------------|--------------|------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Periodiserade lånekostnader | 6,1 | 6,1 | – | – |
| Summa | 6,1 | 6,1 | – | – |

Förfallotabell, långfristiga räntebärande skulder

| Mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|----------------------------------|----------------|----------------|--------------|------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Senare än ett år men inom fem år | 4 052,5 | 3 717,3 | – | – |
| Senare än fem år | – | 89,0 | – | – |
| Summa | 4 052,5 | 3 806,3 | – | – |

Räntebärande skulder, kassaflödespåverkan

| Mkr | Koncernen | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Ingående räntebärande skulder | 4 890,2 | 4 878,8 |
| Netto kassaflöde | 451,3 | 16,0 |
| Ej kassaflödespåverkande förändringar | -3,0 | -4,5 |
| Utgående räntebärande skulder | 5 338,5 | 4 890,2 |

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

NOTER

Not 21

Koncernmellanhavanden

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Moderbolaget har fakturerat dotterbolagen 31,9 Mkr (24,5) avseende koncerngemensamma 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 237,5 Mkr (280,0) i ränteutgifter från koncernföretag och 178,3 Mkr (262,9) 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 3 227,0 Mkr (2 751,1) och kortfristiga fordringar hos koncernföretag till 1 002,3 Mkr (964,9). Moderbolagets långfristiga skulder uppgår till 1 933,3 Mkr (2 215,0) och kortfristiga skulder till 328,7 Mkr (322,4). 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 1,22–1,95 procentenheter. Alla koncerninterna mellanhavanden elimineras i sin helhet i koncernen.

Not 22

Andelar i koncernföretag

| Mkr | Moderbolaget | |
|--|----------------|----------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 2 444,2 | 2 294,8 |
| Förvärvade företag | 0,2 | 6,5 |
| Omklassificering från intressebolag | – | 15,9 |
| Lämnade aktieägartillskott | 17,0 | 214,1 |
| Nedskrivning av aktier i dotterföretag | -275,8 | -92,8 |
| Återföring av nedskrivning av aktier i dotterföretag | 142,1 | 5,7 |
| Utgående anskaffningsvärde | 2 327,8 | 2 444,2 |

| Företag | Org.nr | Säte | Kapitalandel | Bokfört värde |
|--|--------------------|------------------|--------------|---------------|
| Fastighetsbolaget KlaraBo AB | 559124-9064 | Malmö | 100% | 0,1 |
| KlaraBo Bygg AB | 559104-0224 | Malmö | 100% | 8,0 |
| 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 Rovän 2 AB | 559280-1418 | Malmö | 100% | 1,6 |
| KlaraBo Älven AB | 559349-5772 | Malmö | 100% | 0,1 |
| KlaraBo Söderslätt AB | 559254-7565 | Malmö | 100% | 0,5 |
| KlaraBo Trelleborg Öster AB | 559254-7508 | Malmö | 100% | 0,6 |
| Cronsjö Fastighetsutveckling AB | 559154-7566 | Stockholm | 100% | 2,6 |
| 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% | – |

NOTER

▷ Not 22, forts.

| Företag | Org.nr | Säte | Kapitalandel | Bokfört värde |
|--|--------------------|--------------|--------------|---------------|
| KlaraBo Östersund AB | 559252-8946 | Malmö | 100% | – |
| KlaraBo Degskrapan Östersund AB | 559256-2879 | Malmö | 100% | – |
| KlaraBo Torvallafastigheter Östersund AB | 559256-2838 | Malmö | 100% | – |
| KlaraBo Centrumfastigheter Östersund AB | 556704-1370 | Malmö | 100% | – |
| KlaraBo Odensalafastigheter Östersund AB | 559256-2887 | Malmö | 100% | – |
| KlaraBo SB Holding AB | 559294-6916 | Malmö | 100% | 129,8 |
| 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 Fredriksdal AB | 556623-5494 | Malmö | 100% | – |
| Klarabo DB Holding AB | 559373-1002 | Malmö | 100% | 36,1 |
| KlaraBo Höör AB | 559253-9984 | Malmö | 100% | – |
| KlaraBo Munken AB | 559223-2556 | Malmö | 100% | – |
| Klara Flundranhålle 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 Öraberg 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% | 59,8 |
| 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% | – |

| Företag | Org.nr | Säte | Kapitalandel | Bokfört värde |
|--------------------------------------|--------------------|--------------|--------------|----------------|
| KlaraBo i Trelleborg AB | 559183-3826 | Malmö | 100% | – |
| KlaraBo Trelleborg Centrum AB | 559254-7573 | Malmö | 100% | – |
| KlaraBo Anderslöv AB | 559254-7581 | Malmö | 100% | – |
| Klara HoldCo D AB | 559558-9119 | Malmö | 100% | 0,0 |
| Klara HoldCo E AB | 559558-9127 | Malmö | 100% | 0,0 |
| Klara HoldCo AB | 559558-9077 | Malmö | 100% | 0,1 |
| Klara HoldCo A AB | 559558-9085 | Malmö | 100% | – |
| Klara HoldCo B AB | 559558-9093 | Malmö | 100% | – |
| Klara HoldCo C AB | 559558-9101 | Malmö | 100% | – |
| KlaraBo Empire Top Holding AB | 559563-5417 | Malmö | 100% | 0,0 |
| KlaraBo Empire Holding AB | 559563-5425 | Malmö | 100% | – |
| KlaraBo Trelleborg Fastigheter AB | 559563-5433 | Malmö | 100% | – |
| | | | | 2 327,8 |

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

NOTER

Not 23

Förslag till resultatdisposition

| Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr): | |
|---|----------------------|
| Överkursfond | 3 611 822 417 |
| Balanserat resultat | 444 532 925 |
| Årets resultat | 251 522 360 |
| Summa | 4 307 877 701 |

| Styrelsen föreslår att ovanstående vinstmedel disponeras enligt följande: | |
|---|----------------------|
| Till aktieägarna utdelas 0,25 kr per aktie | 39 471 438 |
| Balanseras i ny räkning | 4 268 406 263 |
| Summa | 4 307 877 701 |

Not 24

Transaktioner med närstående

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

Utöver ersättningar till ledande befattningshavare (not 8) samt koncerninterna transaktioner (not 21) har inga andra transaktioner med närstående skett.

Not 25

Händelser efter räkenskapsårets slut

Den 2 februari tillträdde bytestransaktionen med Sveafastigheter. I tillägg har Klarabo återköpt ytterligare aktier till ett värde om 35,7 Mkr och äger per 12 februari 7 592 900 aktier. Under januari och februari har man även refinansierat 1 300 Mkr banklån till lägre marginal än tidigare. Man har även tecknat villkorat avtal med Episurf Medical om försäljning av koncernens fastigheter i Bollnäs, en galleria i Västervik samt samhällsfastigheter i Trelleborg. Försäljningen görs till ungefärligt bokfört värde med syfte att fortsatt renodla verksamheten. Som betalning erhålls likvida medel, en säljarrevers om 245 Mkr samt aktier i köpande bolag som är noterat. Styrelsen utsåg Magnus Nordholm till vice vd. Styrelsen har i tillägg beslutat om en uppdaterad utdelningspolicy där upp till 25 procent av bolagets förvaltningsresultat årligen delas ut till aktieägarna.

Not 26

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| Mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Ställda säkerheter | | | | |
| Pantbrev i fastigheter | 5 722,3 | 5 096,3 | – | – |
| Pantsatta aktier i dotterföretag | 1 012,2 | 915,8 | 225,7 | 88,9 |
| Summa | 6 734,5 | 6 012,1 | 225,7 | 88,9 |
| Eventalförpliktelser | | | | |
| Borgensåtaganden | – | – | 5 244,5 | 4 794,2 |
| Summa | – | – | 5 244,5 | 4 794,2 |

Majoriteten av de ställda säkerheterna avser skulder till kreditinstitut.

NOTER

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.

| | 2025 | 2024 |
|--|---------------|---------------|
| Driftnetto, Mkr | | |
| A Hyresintäkter, Mkr | 707,6 | 619,0 |
| B Övriga rörelseintäkter, Mkr | 12,8 | 11,4 |
| C Driftkostnader, Mkr | -227,9 | -197,4 |
| D Underhållskostnader, Mkr | -35,4 | -27,5 |
| E Fastighetsskatt, Mkr | -14,6 | -12,6 |
| F Fastighetsadministration, Mkr | -35,3 | -30,7 |
| A+B+C+D+E+F Driftnetto, Mkr | 407,2 | 362,2 |
| Marknadsvärde/kvm | | |
| A Förvaltningsfastigheter, Mkr* | 10 600,8 | 9 243,9 |
| B Pågående nyproduktioner, Mkr | 13,1 | 17,7 |
| C Tomträtt | 10,6 | 10,6 |
| D Total uthyrningsbar yta, tkvm | 556,0 | 499,0 |
| (A-B-C)/D Marknadsvärde/kvm | 19 022 | 18 469 |
| Överskottsgrad, % | | |
| A Driftnetto, Mkr | 407,2 | 362,2 |
| B Intäkter, Mkr | 720,4 | 630,4 |
| A/B Överskottsgrad, % | 56,5 | 57,5 |
| Reell uthyrningsgrad, % | | |
| A Antal lägenheter | 7 434 | 6 694 |
| B Antal outhyrda lägenheter | 371 | 305 |
| C Lgh ställda för renovering eller med tecknat hyreskontrakt | 144 | 120 |
| 1-(B-C)/A Reell uthyrningsgrad, % | 96,9 | 97,2 |

| | 2025 | 2024 |
|--|----------------|----------------|
| Soliditet, % | | |
| A Eget kapital vid periodens slut, Mkr | 4 840,2 | 4 484,2 |
| B Återläggning nyemission avs ej tillträdde aktier | 0,0 | -376,1 |
| C Summa eget kapital och skulder vid periodens slut, Mkr | 10 712,2 | 9 799,9 |
| (A+B)/(B+C) Soliditet, % | 45,2 | 43,6 |
| Belåningsgrad, % | | |
| A Långfristiga räntebärande skulder, Mkr* | 4 052,5 | 3 762,0 |
| B Kortfristiga räntebärande skulder, Mkr* | 1 286,0 | 1 128,2 |
| C Likvida medel vid periodens utgång, Mkr | 79,7 | 143,0 |
| D Förvaltningsfastigheter, Mkr* | 10 600,8 | 9 243,9 |
| (A+B-C)/D Belåningsgrad, %* | 49,6 | 51,4 |
| F Pågående nyproduktioner, Mkr | 13,1 | 17,7 |
| (A+B-E)/(D-F) Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %* | 50,4 | 53,0 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | | |
| A Rörelsesresultat rullande 12 mån, Mkr | 352,1 | 310,5 |
| B Räntenetto rullande 12 mån, Mkr | -193,0 | -174,6 |
| A/-B Räntetäckningsgrad, ggr | 1,8 | 1,8 |
| Långsiktigt substansvärde, Mkr | | |
| A Eget kapital, Mkr | 4 840,2 | 4 484,2 |
| B Återläggning derivat, Mkr | 8,5 | 10,6 |
| C Återläggning uppskjuten skatteskuld, Mkr | 367,4 | 269,2 |
| D Återläggning uppskjuten skattefordran, Mkr | 0,0 | 0,0 |
| E Återläggning nyemission avs ej tillträdde aktier | 0,0 | -376,1 |
| A+B+C+D+E Långsiktigt substansvärde, Mkr | 5 216,1 | 4 387,8 |
| Förvaltningsresultat per aktie, kr** | | |
| A Förvaltningsresultat, Mkr | 159,1 | 135,9 |
| B Vägt gnmsn antal aktier under perioden, miljontal | 153,7 | 130,7 |
| C Justeringsfaktor avseende företrädesemissionen | 0,0000 | 0,0328 |
| (A/(B*(1+C)) Förvaltningsresultat per aktie, kr | 1,04 | 1,01 |

*Inkluderar tillgångar som innehas för försäljning samt skulder direkt relaterade till tillgångar som innehas för försäljning.
 **Historiska tal är omräknade med anledning av företrädesemission.

▷ forts.

NOTER

▷ Not 27, forts.

| | 2025 | 2024 |
|--|--------------|--------------|
| Eget kapital per aktie, kr | | |
| A Eget kapital, Mkr | 4840,2 | 4 484,2 |
| B Återläggning nyemission avs ej tillträdde aktier | 0,0 | -376,1 |
| C Antal aktier vid periodens utgång, miljontal | 152,6 | 130,3 |
| (A+B)/C Eget kapital per aktie, kr | 31,73 | 31,53 |
| Långsiktigt substansvärde per aktie, kr | | |
| A Långsiktigt substansvärde, Mkr | 5216,1 | 4 387,8 |
| B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal | 152,6 | 130,3 |
| A/B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr | 34,19 | 33,68 |
| Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %** | | |
| A Förvaltningsresultat under perioden per aktie, kr** | 1,04 | 1,01 |
| B Förvaltningsresultat under föregående period per aktie, kr** | 1,01 | 0,92 |
| A/B-1 Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, % | 2,8 | 9,8 |
| Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, % | | |
| A Långsiktigt substansvärde under perioden per aktie, kr | 34,2 | 33,7 |
| B Långsiktigt substansvärde under föregående period per aktie, kr | 33,7 | 32,0 |
| A/B-1 Årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie, % | 1,5 | 5,4 |

*Inkluderar tillgångar som innehas för försäljning samt skulder direkt relaterade till tillgångar som innehas för försäljning.

**Historiska tal är omräknade med anledning av företrädesemission.

För Nyckeltal/definitioner se sidan 91.

Styrelsens underskrifter

Resultat- och balansräkning för moderbolaget och koncernen kommer att föreläggas årsstämman den 29 april 2026 för fastställelse. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar, såvitt de känner till, att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför. Årsredovisningen beslutades och undertecknades av styrelsen den 2 april 2026.

Malmö den 2 april 2026



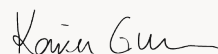
Lennart Sten
Styrelseordförande



Per Håkan Börjesson
Styrelseledamot



Sophia Mattsson Linnala
Styrelseledamot



Karin Gunnarsson
Styrelseledamot



Ralph Mühlrad
Styrelseledamot



Anders Pettersson
Styrelseledamot



Joacim Sjöberg
Styrelseledamot



Andreas Morfiadakis
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

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 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 34–73 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 2025 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 2025 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 moderbo-

lagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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/EU) 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 bolagets och 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 rapportering 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.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

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 9 587,2 Mkr och årets värdeförändring, vilket redovisas i resultaträkningen, uppgår till 365,4 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.

Särskilt betydelsefullt område

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.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

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 värderingarna 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.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

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 och avtal, både för förvärv och försäljning, för att kontrollera att förvärv och framtida avyttringar är redovisade på ett korrekt sätt.

REVISIONSBERÄTTELSE

Annand information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-9 och 86-94 samt Hållbarhetsredovisningen på sidorna 10-32. Den andra informationen består även av Ersättningsrapporten 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 direktören 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. 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: revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. 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 2025 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

REVISIONSBERÄTTELSE

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 revisionsssed 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: 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 2025.

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 FAR:s 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 revisionsssed 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 koncernredovisning. Revisor 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 egetkapitalräkningar, 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) revisor av bolagsstämman den 29 april 2025 och har varit bolagets revisor sedan 28 april 2021.

Malmö den 2 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
 Auktoriserad revisor

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. Bolagsstäm-

man 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 beträffande 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 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.

Mångfaldspolicy

Från och med räkenskapsår 2022 har valberedningen, vid framtågande 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, utvecklingskedde 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 webb-plats 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 Kodens. 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 sju 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 tillförlig samt att vid tillsätts, utvärderas och vid behov entledigas.

Närvaro på sammanträden och oberoende

I tabellen nedan redogörs för styrelseledamöternas närvaro på styrelsemötena under 2025 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 | Styrelseordförande | 14 | Ja | Nej |
| Jocim Sjöberg | Styrelseledamot | 14 | Ja | Ja |
| Mats Johansson (avgick vid stämman) | Styrelseledamot | 6 | Ja | Ja |
| Lulu Gylleneiden (avgick vid stämman) | Styrelseledamot | 6 | Ja | Ja |
| Anders Pettersson | Styrelseledamot | 14 | Ja | Nej |
| Sophia Mattsson-Linnala | Styrelseledamot | 15 | Ja | Ja |
| Per-Håkan Börjesson | Styrelseledamot | 15 | Ja | Nej |
| Karin Gunnarsson (nyvald vid stämman) | Styrelseledamot | 9 | Ja | Ja |
| Ralph Mühlrad (nyvald vid stämman) | Styrelseledamot | 9 | Ja | Ja |

¹ Under året har 15 styrelsemöten hållits.

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 alljämt.

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: Karin Gunnarsson (utskottsordförande), Sophia Mattsson-Linnala och Ralph Mühlrad. 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 årsstämman beslut om revisorsval.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet består av två ledamöter: Lennart Sten (styrelseordförande) och Anders Pettersson. 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 verkställande direktör är Andreas Morfiadakis. Närmare information om vd samt övriga ledande befattnings-

havare 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

Ersättning till styrelseledamöter

Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av bolagsstämman. På årsstämman 2025 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 revisionsutskottets ordförande respektive ledamöter ska utgå ett arvode om 100 000 kr respektive 80 000 kr per ledamot.

Vidare beslutades att det till ersättningsutskottets ledamöter ska utgå ett arvode om 45 000 kr respektive per ledamot. Styrelseordförandes arvode inkluderar arvode för utskottsarbete varmed styrelseordförande således inte erhåller något arvode för arbete i något utskott.

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 konkur-

renskraftiga 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 uppsägningstid om tolv månader med en rätt till avgångsvederlag vid uppsägning från bolagets sida motsvarande maximalt 18 månadslöner. Därutöver kan ersättning för eventuellt åtagande om konkurrensbegränsning utgå till vd motsvarande 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.

Ersättningar till styrelseledamöter under 2025

Tabellen nedan visar beslutade ersättningar till styrelseledamöter. Beloppen sträcker sig från årsstämman 2025 till och med årsstämman 2026.

Ersättningar till ledande befattningshavare under 2025

Tabellen nedan visar samtliga ersättningar som utbetalats till ledande befattningshavare under räkenskapsåret 2025.

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 eko-

nomiska 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 och CFO 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 2025 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 klarabo.se i samband med offentliggörandet.

Beslutade ersättningar till styrelseledamöter

| Tkr | Styrelse- arvode | Löner och annan ersättning (inklusive förmåner) | Pension | Total ersättning |
|-------------------------|---------------------|--|---------|---------------------|
| Lennart Sten | 0,4 | – | – | 0,4 |
| Anders Pettersson | 0,3 | – | – | 0,3 |
| Per-Håkan Börjesson | 0,2 | – | – | 0,2 |
| Sophia Mattsson-Linnala | 0,3 | – | – | 0,3 |
| Joacim Sjöberg | 0,2 | – | – | 0,2 |
| Karin Gunnarsson | 0,3 | – | – | 0,3 |
| Ralph Mühlrad | 0,3 | – | – | 0,3 |
| Totalt | 2,1 | – | – | 2,1 |

Arvodena avser perioden från årsstämman 2025 till årsstämman 2026 och redovisas exklusive sociala avgifter.

Beslutade ersättningar till ledande befattningshavare för 2025

| Tkr | Löner och annan ersättning (inklusive förmåner) | Pension | Total ersättning |
|---|--|------------|---------------------|
| Andreas Morfiadakis | 3,2 | 0,7 | 3,9 |
| Övriga ledande befattningshavare (3 st vid årets utgång) | 4,8 | 1,1 | 5,9 |
| Total | 8,0 | 1,8 | 9,8 |

Styrelse



Lennart Sten
 Styrelseordförande sedan 2018

Född: 1959 ♂

Utbildning

Jurist kandidatexamen, Stockholms universitet.

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, styrelseordförande i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, 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 AB¹.



Anders Pettersson
 Styrelseledamot sedan 2017

Född: 1959 ♂

Utbildning

Civilingenjörsexamen och civilekonomexamen vid Lunds universitet.

Övrig erfarenhet

Nuvarande styrelseuppdrag i bland annat 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 AB¹.



Joacim Sjöberg
 Styrelseledamot sedan 2020

Född: 1964 ♂

Utbildning

LLM Stockholms universitet, studier vid London School of Economics samt Stockholms universitet.

Övrig erfarenhet

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

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

Innehav i bolaget: 42 480 B-aktier¹.



Sophia Mattsson-Linnala
 Styrelseledamot sedan 2021.

Född 1966 ♀

Utbildning

Ekonomlinjen vid Stockholms universitet med inriktning mot ekonomiska kalkyler samt kurser inom institutionen för Lantmäteri på KTH innefattandes bland annat fastighetsmarknad och fastighetsvärdering samt byggnads- och installationsteknik.

Övrig erfarenhet

Ordförande i kommission som analyserar och kartlägger bland annat 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

Styrelseordförande i Moxy Identity Services AB (Moxy ID). Styrelseledamot och ägare i SML ekonomi och fastighet AB, ledamot i Sven Heribert Holding AB, Teqt Group AB samt Covitum AB.

Innehav i bolaget: 22 000 B-aktier¹.

¹ Aktieinnehav per den 2025-12-31

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHET
FINANSIELL INFORMATION
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIG INFORMATION



Per Håkan Börjesson
Styrelseledamot sedan 2021

Född: 1954 ♂

Utbildning

Civilingenjör, Linköpings tekniska högskola, industriell ekonomi, MBA, Columbia University, NYC, NY.

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 pensionsstiftelse¹.



Karin Gunnarsson
Styrelseledamot sedan 2025

Född: 1962 ♀

Utbildning: Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm.

Övrig erfarenhet: Tidigare CFO på HEXPOLAB samt styrelseledamot i Concentric AB.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Ependion AB, Bulten AB samt Cibes Holding AB.

Innehav i bolaget: -¹



Ralph Mühlrad
Styrelseledamot sedan 2025

Född: 1960 ♂

Utbildning: Ekonomistudier vid Stockholms universitet.

Övrig erfarenhet: Tidigare styrelseledamot i Midsona AB, vd för den nordiska delen av den amerikanska sport- och konfektionsgruppen Champion, samt styrelseledamot i Champion Europe S.P.A.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Habima AB och i Mühlrad-Invest AB samt styrelseledamot i New Wave Group AB, Aktiebolaget Kontaktpressning och Stureplans Affärsresebyrå AB.

Tidigare uppdrag: Vd i Champion Northern Europe, styrelseledamot i Champion Europe S.p.A. och styrelseledamot i Midsona AB (publ).

Innehav i bolaget (tillsammans med närstående):
1 285 000 A-aktier och 9 300 528 B-aktier¹.

¹ Aktieinnehav per den 2025-12-31

Ledning



Andreas Morfiadakis
 Verkställande direktör

Född: 1976 ♂

Anställd sedan: 2017

Utbildning: Bachelor's degree
 DePaul University Chicago.

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.

Aktieinnehav: 2 361 287 A-aktier och 380 067 B-aktier privat familj och indirekt genom Falknästet AB, samt 142 000 teckningsoptioner (2025/2029)*.

E-postadress: andreas.morfiadakis@klarabo.se



Magnus Nordholm
 Vice verkställande direktör och CFO

Född: 1974 ♂

Anställd sedan: 2025

Utbildning: MSC Economics
 Handelshögskolan i Göteborg samt på LSE i London.

Övrig erfarenhet: Tidigare Head of Structured Real Estate Financing Nordics på HSH Nordbank AG i Köpenhamn, CFO och vice vd på Heimstaden, vd för Fredensborg AS i Oslo, samt vd och delägare i Estea. Senior Advisor och medlem i investeringskommittén i Thylander A/S i Köpenhamn.

Andra pågående uppdrag: Senior Advisor och medlem i investeringskommittén i Thylander A/S, styrelseledamot i Mästerbo Fastighets AB, styrelseledamot i Estea Omsorgsfastigheter.

Aktieinnehav i bolaget: 59 618 B-aktier samt 2 130 681 teckningsoptioner*.

E-postadress: magnus.nordholm@klarabo.se



Jimmy Larsson
 Fastighetschef

Född: 1974 ♂

Anställd sedan: 2019

Utbildning: Kandidatexamen i fastighetsvetenskap
 Malmö Universitet.

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

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

Aktieinnehav i bolaget: 100 000 A-aktier, 80 000 B-aktier samt 56 800 teckningsoptioner*.

E-postadress: jimmy.larsson@klarabo.se



Maria Lindén
 HR-chef

Född: 1974 ♀

Anställd sedan: 2023

Utbildning: Personal och Arbetslivsprogrammet
 Lunds Universitet.

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.

Aktieinnehav i bolaget: 0 aktier. 0 teckningsoptioner*.

E-postadress: maria.linden@klarabo.se

* Aktieinnehav per den 2025-12-31

- INNEHÅLL
- INTRODUKTION
- STRATEGI
- AKTIEN
- HÅLLBARHET
- FINANSIELL INFORMATION
- BOLAGSSTYRNING**
- ÖVRIG INFORMATION

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 2025 på sidorna 78-84 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 *Revisors granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inrikt-

ning 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. Upplýsningar 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 2 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor



- INNEHÅLL
- INTRODUKTION
- STRATEGI
- AKTIEN
- HÅLLBARHET
- FINANSIELL INFORMATION
- BOLAGSSTYRNING
- ÖVRIG INFORMATION



Övrig information

Fastighetsförteckning

INNEHÅLL

INTRODUKTION

STRATEGI

AKTIEN

HÅLLBARHET

FINANSIELL INFORMATION

BOLAGSSTYRNING

ÖVRIG INFORMATION

| Ort | Fastighetsbeteckning | Antal lägenheter | | | | | Totalt | Uthyrbar yta, kvm | | | Totalt |
|-------------|-----------------------------|------------------|-------|-------|-------|--------|--------|-------------------|-------|--------|--------|
| | | 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | >5 rok | | Bostad | Lokal | Övrigt | |
| Anderslöv | Gamen 15 | 0 | 0 | 0 | 5 | 0 | 5 | 460 | 0 | 0 | 460 |
| Anderslöv | Hermelinen 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 808 | 0 | 808 |
| Anderslöv | Illern 1 & Hermelinen 1,2,4 | 25 | 24 | 12 | 2 | 0 | 63 | 3 536 | 751 | 143 | 4 430 |
| Anderslöv | Lodjuret 1 | 0 | 4 | 6 | 0 | 0 | 10 | 707 | 0 | 0 | 707 |
| Anderslöv | Orren 22 | 0 | 9 | 17 | 1 | 0 | 27 | 2 022 | 392 | 0 | 2 414 |
| 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 | 154 | 45 | 6 | 11 | 285 | 18 735 | 226 | 385 | 19 346 |
| 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 7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 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 | Örmtorp 1:29-5:35 | 0 | 28 | 24 | 0 | 0 | 52 | 4 197 | 0 | 0 | 4 197 |
| Grängesberg | Örmtorp 3:5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 36 | 36 |
| Gävle | Vallbacken 10:6 | 14 | 33 | 24 | 0 | 0 | 71 | 4 483 | 173 | 304 | 4 960 |
| Gävle | Väster 29:5 | 9 | 18 | 29 | 3 | 1 | 60 | 4 038 | 408 | 378 | 4 824 |
| Helsingborg | Batteriet 1 | 0 | 80 | 45 | 15 | 0 | 140 | 9 800 | 0 | 382 | 10 182 |
| Helsingborg | Batteriet 3 | 0 | 20 | 93 | 20 | 0 | 133 | 10 645 | 319 | 344 | 11 308 |
| Helsingborg | Batteriet 8 | 0 | 41 | 40 | 10 | 0 | 91 | 6 630 | 0 | 153 | 6 783 |
| Helsingborg | Batteriet 9 | 0 | 41 | 40 | 10 | 0 | 91 | 6 630 | 0 | 141 | 6 771 |
| Helsingborg | Brigaden 1 | 0 | 104 | 128 | 56 | 0 | 288 | 20 558 | 80 | 1 235 | 21 873 |
| 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 |

▷ Fastighetsförteckning, forts.

| Ort | Fastighetsbeteckning | Antal lägenheter | | | | | Totalt | Uthyrbar yta, kvm | | | Totalt |
|--------------|------------------------|------------------|-------|-------|-------|--------|--------|-------------------|-------|--------|--------|
| | | 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | >5 rok | | Bostad | Lokal | Övrigt | |
| 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 | Hällefundran 8 | 10 | 34 | 6 | 3 | 1 | 54 | 3 356 | 226 | 72 | 3 654 |
| Malmö | Skrattmäsen 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 |
| 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 | 13 | 1 120 |
| 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 |

▷ forts.

- INNEHÅLL
- INTRODUKTION
- STRATEGI
- AKTIEN
- HÅLLBARHET
- FINANSIELL INFORMATION
- BOLAGSSTYRNING
- ÖVRIG INFORMATION

▷ Fastighetsförteckning, forts.

| Ort | Fastighetsbeteckning | Antal lägenheter | | | | | | Uthyrbar yta, kvm | | | |
|------------|----------------------|------------------|-------|-------|-------|--------|--------|-------------------|-------|--------|--------|
| | | 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | >5 rok | Totalt | Bostad | Lokal | Övrigt | Totalt |
| Sundsvall | Härsta 9:3 | 25 | 101 | 149 | 15 | 0 | 290 | 18 960 | 134 | 310 | 19 404 |
| 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 | Bågaren 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 |
| 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 | Tjädem 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 | Våduren 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 | 230 | 6 834 |
| 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 | 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 | 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 | Sjöjungfrun 11 | 7 | 8 | 16 | 4 | 0 | 35 | 2 291 | 509 | 9 | 2 808 |
| Trelleborg | Spoven 3 | 15 | 2 | 0 | 0 | 0 | 17 | 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 | Våduren 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 |

▷ forts.

▷ Fastighetsförteckning, forts.

| Ort | Fastighetsbeteckning | Antal lägenheter | | | | | Totalt | Uthyrbar yta, kvm | | | |
|--------------|----------------------|------------------|--------------|--------------|------------|-----------|--------------|-------------------|---------------|---------------|----------------|
| | | 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | >5 rok | | 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 | 895 | 0 | 0 | 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 | Krämarens 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 | 165 | 0 | 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 | 764 | 0 | 0 | 764 |
| Östersund | Bakplåten 1 | 14 | 104 | 122 | 7 | 0 | 247 | 17 374 | 879 | 26 | 18 279 |
| Östersund | Bönboken 4 | 2 | 7 | 6 | 4 | 1 | 20 | 1 333 | 86 | 57 | 1 476 |
| Östersund | Degskrapan 2 | 4 | 17 | 2 | 2 | 0 | 25 | 1 581 | 24 | 0 | 1 605 |
| 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 | 1 097 | 92 | 8 | 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 | 767 | 305 | 0 | 1 072 |
| Östersund | Symaskinen 1 | 8 | 28 | 55 | 1 | 4 | 96 | 7 060 | 449 | 0 | 7 508 |
| Östersund | Vallmon 1 | 2 | 3 | 0 | 0 | 2 | 7 | 487 | 0 | 0 | 487 |
| Östersund | Yllemattan 1 | 22 | 92 | 22 | 32 | 0 | 168 | 10 272 | 138 | 0 | 10 410 |
| Östersund | Akaren 1 | 3 | 9 | 2 | 4 | 0 | 18 | 1 211 | 114 | 32 | 1 357 |
| Total | | 1 055 | 2 979 | 2 710 | 619 | 71 | 7 434 | 497 212 | 46 546 | 12 281 | 556 038 |

Definitioner av nyckeltal

Nedanstående tabell beskriver KlaraBos centrala nyckeltal, hur de definieras och vilket syfte de fyller. Syftet är att skapa transparens och underlätta tolkningen av bolagets finansiella utveckling över tid samt möjliggöra jämförelser med andra fastighetsbolag.

| 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 | Förvaltningsfastigheter exklusive nyproduktion dividerat med fastighetsportföljens totala uthyrningsbara yta. | Nyckeltalet visar utvecklingen av värdet på koncernens förvaltningsfastigheter i förhållande till yta över tid. |
| Överskottsgrad, % | Driftnetto i förhållande till hyresintäkter. | Används för att visa hur stor andel av intäkterna som återstår efter fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått som kan jämföras mellan fastighetsbolag och även över tid. |
| Avkastning på investerat kapital | Den faktiska hyreshöjningen i samband med ROT, dividerat med investeringskostnaden. | Nyckeltalet visar den historiska avkastningen på investerat kapital hänförligt till ROT-renoveringar. |
| Reell uthyrningsgrad, % | Antal uthyrda lägenheter inklusive lägenheter ställda för renovering samt lägenheter med tecknat hyreskontrakt dividerat med totalt antal lägenheter. | Används för att belysa den verkliga uthyrningsgraden i koncernen justerad för frivillig vakans i form av renoveringar samt tillfällig omflyttningsvakans. |
| Soliditet, % | Totalt eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut. | Nyckeltalet används för att belysa koncernens räntekänslighet och finansiella stabilitet. |
| Belåningsgrad, % | Totala räntebärande skulder minus likvida medel vid periodens utgång i förhållande till förvaltningsfastigheter. | Används för att belysa den finansiella risken och hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder efter avdrag av tillgänglig kassa. Nyckeltalet ger jämförbarhet mellan fastighetsbolag. |
| Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, % | Räntebärande skulder relaterade till förvaltningsfastigheter i förhållande till förvaltningsfastigheter exkl. pågående nyproduktion. | Används för att belysa den finansiella risken och hur stor del av förvaltningsverksamheten som är belånad med räntebärande skulder. |
| Räntetäckningsgrad, ggr | Rörelseresultat på 12 månaders basis dividerat med räntenettet. | Nyckeltalet visar hur många gånger koncernen klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten, och belyser hur känslig koncernen är för ränteförändringar. |
| Långsiktigt substansvärde, mkr | Eget kapital, justerat för återköpta aktier, 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, justerat för återköpta 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, justerat för återköpta aktier. | 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, justerat för återköpta aktier. | Används för att belysa koncernens långsiktiga substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt. |
| Ärlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, % | Procentuell förändring av förvaltningsresultat per aktie under perioden. | Används för att belysa den procentuella utvecklingen av förvaltningsresultatet över tid. |
| Ärlig 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. |

KlaraBos historia

2017

KlaraBo grundades av bland andra nuvarande vd 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 markförvärven, 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 Hörn från kommunen. Därtill erhöles 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 fastighetsvärde överstigande 6 mdr kr. Förvärv genomfördes av drygt 270 hyreslägenheter 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 förädling av beståndet och i snitt renoverades cirka 70 lägenheter per kvartal vilket var ett nytt rekord.

2023

KlaraBo förbättrade förvaltningsresultatet med 10 procent trots ökade ränte- och driftskostnader. 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 kostnadseffektiviseringar 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 standardhöjande uppgraderingar. Bolaget köpte 740 lägenheter i Helsingborg, genomförde en nyemission och refinansierade lån som förbättrade villkoren. Energieffektivisering inkluderade solcellssystem i tre skånska fastigheter.

2025

KlaraBo stärkte positionen genom tillträdet av 740 lägenheter i Helsingborg med ett fastighetsvärde om 850 Mkr. Bolaget genomförde en företrädesemission samt refinansierade lån om drygt 1 mdr kr. Under året återköptes även nära 2,8 miljoner aktier. Ett långsiktigt incitamentsprogram infördes för ledande befattningshavare och Magnus Nordholm tillträdde som CFO. KlaraBo förlängde dessutom ett viktigt hyresavtal med Östersunds kommun och avslutade året med avtal om bytesaffär med Sveafastigheter.

Finansiell kalender

Kalender

Årsstämma, 29 april 2026
Delårsrapport Q1 jan-mar 2026, 29 april 2026
Delårsrapport Q2 jan-jun 2026, 10 juli 2026
Delårsrapport Q3 jan-sep 2026, 21 oktober 2026
Bokslutskommuniké jan-dec 2026, 17 februari 2027

Text, produktion och layout: KlaraBo i samarbete med Hallå Hållbarhet och Hallvarsson & Halvarsson.
Foto: Lina Arvidsson, Petra Granholm, Amanda Freskgård, Christoffer Lomfors.

Kontaktuppgifter

klarabo.se
ir@klarabo.se
Org. nr. 559029-2727

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

Magnus Nordholm, CFO
+46 70 529 31 44
magnus.nordholm@klarabo.se

KLARABO