Q3 Delårsrapport januari-september 2024

Juli – september

- Intäkterna uppgick till 158,8 mkr (147,8), en ökning med 7 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Driftnettot uppgick till 104,0 mkr (97,3), motsvarande en ökning med 7 procent jämfört med samma kvartal föregående år.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 47,2 mkr (45,0), en ökning med 5 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 12,8 mkr (-134,1) och för derivat till -89,0 mkr (40,5).
- Resultatet uppgick till -23,0 mkr (-50,6), motsvarande -0,18 kr per aktie (-0,39).
- Belåningsgraden uppgick per 30 september till 52,3 procent (52,3) med en snittränta om 3,6 procent (3,7). Bolaget finansieras endast med bankbelåning.

Januari – september

- Intäkterna uppgick till 473,0 mkr (440,3), en ökning med 7 procent jämfört med motsvarande period föregående år.
- Driftnettot uppgick till 274,3 mkr (260,4), motsvarande en ökning med 5 procent jämfört med samma period föregående år.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 104,7 mkr (100,3), en ökning med 4 procent jämfört med motsvarande period föregående år.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -21,2 mkr (-421,8) och för derivat till -46,5 mkr (34,3).
- Resultatet uppgick till 9,4 mkr (-245,7), motsvarande 0,07 kr per aktie (-1,87).
- Substansvärde per aktie uppgick till 32,5 kr (31,9).

Väsentliga händelser i perioden

- KlaraBo genomförde den sedan tidigare kommunicerade affären med Diös Fastigheter. Två bostadsfastigheter tillträddes i Falun och två kommersiella fastigheter frånträddes i Borlänge.
- Aktieåterköp uppgående till 16,2 mkr har genomförts inom ramen för det mandat om totalt 30 mkr som styrelsen givit för 2024.

Väsentliga händelser efter periodens slut

- I oktober avtalades om refinansiering av lån på cirka 1 800 mkr med två av koncernens befintliga banker. Avtalade kreditmarginaler är lägre än låneportföljens genomsnittliga kreditmarginal och avtalen löper på drygt två respektive tre år med option att förlänga ytterligare två år. Allt annat lika innebär de nya villkoren en årlig reducerad räntekostnad med cirka 7 mkr.
- Efter periodens slut uppdaterade KlaraBos styrelse koncernens strategiska mål för den kommande strategiperioden.

Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	Periodens resultat per aktie, kr	Reell uthyrningsgrad, %	Andel räntesäkring skuldportfölj, %	Genomsnittsränta, %
32,5	0,07	97,5	80,0	3,6

Nyckeltal – för fullständig nyckeltalstabell se sidan 24

	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Förvaltningsresultat, mkr	47,2	45,0	104,7	100,3	124,2
Periodens resultat, mkr	-23,0	-50,6	9,4	-245,7	-381,5
Marknadsvärde/kvm	18 098	17 734	18 098	17 734	18 032
Överskottsgrad, %	65,5	65,8	58,0	59,1	57,2
Reell uthyrningsgrad, %	97,5	98,2	97,5	98,2	97,8
Soliditet, %	42,4	43,6	42,4	43,6	42,6
Belåningsgrad, %	52,3	52,3	52,3	52,3	52,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,75	1,79	1,75	1,79	1,77
Andel räntesäkrad portfölj, %	80,0	79,7	80,0	79,7	79,9
Räntebindningstid, år	3,5	3,9	3,5	3,9	3,7
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,36	0,34	0,80	0,76	0,95
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-0,18	-0,39	0,07	-1,87	-2,91
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32,5	31,9	32,5	31,9	32,0

VD-ord

Fortsatt tillväxt och allt gynnsammare marknadsklimat


Andreas Morfiadakis, VD

KlaraBos verksamhet fortsätter att utvecklas positivt, främst tack vare årets hyresförhandlingar och löpande uppgraderingar av lägenheterna i vårt fastighetsbestånd. Såväl hyresintäkter som driftnetto steg med omkring 7 procent under det tredje kvartalet, jämfört med föregående år, drivet av de högre intäkterna samt effektiv förvaltning och fortsatt kostnadskontroll. Även förvaltningsresultatet förbättrades med närmare 5 procent, trots något högre finansiella kostnader till följd av en större låneportfölj. Inflationen är som bekant på väg ner och de senaste årens höga taxehöjningar ser ut att ha stabiliserats något. Vår bedömning är att den högre intäktsnivån kommer att kompensera för tidigare höjda kostnadsnivåer framöver.

Den finansiella utvecklingen under kvartalet visar att KlaraBo fortsätter att växa organiskt, att vi har en väl fungerande affärsmodell och verksamhet samt att vi gör rätt saker. Det råder en god efterfrågan på våra hyreslägenheter och vi har ett fastighetsbestånd i utvalda lägen med förädlingspotential och en attraktiv hyresnivå. Avkastningskravet var mer eller mindre oförändrat under kvartalet, vilket tydliggör vårt värdeskapande över tid.

Fortsatt fokus på renodling av beståndet
KlaraBos övergripande mål är att skapa värde genom att långsiktigt äga, utveckla och aktivt förvalta eftertraktade bostadsfastigheter i tillväxtregioner. Därför fortsatte vi under tredje kvartalet att renodla beståndet, vilket tidigare kommunicerats, med att förvärva två bostadsfastigheter i Falun och samtidigt avyttra två kommersiella fastigheter i Borlänge. Förvärven avsåg totalt 80 lägenheter, med en yta om 5 800 kvm, och ett underliggande fastighetsvärde om 80 mkr där 80 procent av lägenheterna beräknas ha renoveringspotential. Det årliga hyresvärdet uppgår till 7 mkr.

Standardhöjande uppgraderingar
Genom standardhöjande uppgraderingar ökar vi hyresintäkterna löpande samtidigt som vi sänker drift- och underhållskostnader med hjälp av energieffektiva och hållbara lösningar. I tredje kvartalet har vi investerat 25 mkr i värdeskapande aktiviteter i vårt befintliga bestånd och uppgraderat ytterligare 37 lägenheter. Dessa åtgärder tillsammans med den allmänna hyreshöjningen medförde att hyresvärdet för våra bostäder ökade med 1,4 procentenheter under kvartalet, jämfört med en generell hyreshöjning på 0,4 procentenheter.

Refinansiering skapar ytterligare finansiell stabilitet
KlaraBo har en stabil finansiell position med enbart bankfinansiering från nordiska banker. Vi har under oktober refinansierat lån om cirka 1 800 mkr, vilket motsvarar cirka 36 procent av den totala låneportföljen, till attraktiva villkor. De nya lånen löper på drygt två respektive tre år med option på ytterligare två år. I samband med detta minskar snittmarginalen, allt annat lika, för den totala låneportföljen, om cirka 4 900 mkr, med 14 punkter från 1,61 till 1,47 procent. Vi har en mycket god dialog med våra banker och ser det som ett styrkebesked att vi nu erhåller den lägsta lånemarginal hittills sedan bolaget startades 2017.

Uppdaterade mål för verksamheten
I samband med vår årliga strategigenomgång har styrelsen beslutat att uppdatera och fastställa nya långsiktiga mål för verksamheten. De finansiella målen är oförändrade. Den genomsnittliga årliga tillväxten i substansvärde ska över tid uppgå till minst 15 procent per år och den årliga tillväxten i förvaltningsresultatet ska uppgå till minst 12 procent per aktie. Vidare adderas att räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 gånger samt att belåningsgraden ska understiga 60 procent över tid. Dessutom har utdelningspolicyn uppdaterats till att KlaraBo över tid ska vara ett utdelande bolag, men att bolaget under de närmaste åren kommer att prioritera tillväxt genom investeringar i befintligt bestånd samt förvärv och utvalda projekt. KlaraBo har sedan tidigare fastställda mål inom områdena klimat och energi, cirkulärt samhälle, trygga och trivsamma kvarter, medarbetare samt hållbara affärer. Detta innebär bland annat att endast förnybar energi ska användas för el, värme och bilar senast 2030, samt att klimatneutralitet i hela värdekedjan ska ha uppnåtts senast 2045.

Ett mer positivt marknadsläge och fortsatt fokus på tillväxt
Vi ser att transaktionsmarknaden för bostadsfastigheter öppnas upp alltmer och vi fortsätter att vara aktiva med att identifiera förvärvsmöjligheter som ger stabil löpande avkastning och där vi kan addera värde genom aktiv förvaltning och förädling. Riksbankens sänkningar av styrräntan bidrar till attraktivare förvärvskalkyler och förbättrade möjligheter till fortsatt värdeskapande genom uppgraderingar av befintliga lägenheter. Detta skapar värde för både våra hyresgäster och våra aktieägare. KlaraBo är väl positionerat för tillväxt och ser stordriftsfördelar med ett större fastighetsbestånd. Vi ser även ett större intresse på aktiemarknaden för oss som bostadsbolag, såväl i Sverige som internationellt, vilket även det visar på att vår affärsmodell levererar.

Malmö i november

Andreas Morfiadakis

VD KlaraBo



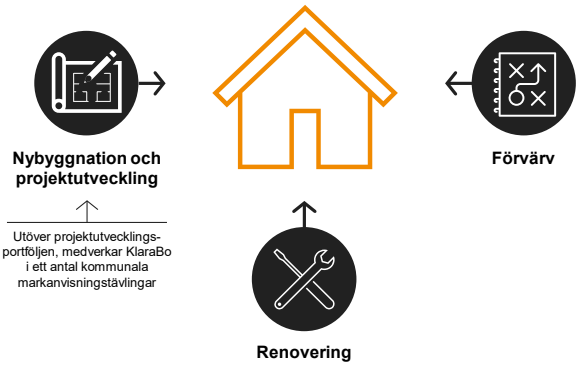
KlaraBo-fastighet i Västervik.

Detta är KlaraBo

KlaraBo är ett fastighetsbolag som förvärvar, uppför, äger och förvaltar attraktiva bostäder. Företaget grundades 2017 och agerar över hela landet. Strategin är att i tillväxtregioner förvärva befintliga bostadsfastigheter liksom mark för nyproduktion. Bolagets nyproducerade bostäder är egenutvecklade och ytsmarta, vilket bidrar till rimliga hyror. Såväl lägenheter som husens gestaltning utformas efter lokala behov i samarbete med kommunen. Nyproduktionen håller hög hållbarhetsstandard, eftersom byggnation sker med hållbara material. KlaraBo är en långsiktig fastighetsägare.

Bolaget inriktar sig på bostadsfastigheter, vilka per den 30 september utgör 88 procent av kontrakterade hyror. Per den 30 september har KlaraBos fastighetsbestånd en uthyrningsbar yta om cirka 498 800 kvm fördelat på 6 694 lägenheter och ett antal lokaler samt kontrakterade hyror om cirka 637 mkr på årsbasis. Portföljen omfattar även 974 lägenheter under projektutveckling.

KlaraBos affärsmodell



Hög tillväxtpotential i substansvärde från förvärv, nybyggnation och renoveringar

Strategi

KlaraBos övergripande strategi kan sammanfattas enligt följande:

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

Beroende på marknadsläge och tillgängliga möjligheter anpassas strategins fokus. I nuläget fokuserar KlaraBo huvudsakligen på förvärv och värdeskapande åtgärder inom befintligt bestånd.

Utdelningspolicy

KlaraBo ska över tid vara ett utdelande bolag men kommer under de närmaste åren prioritera tillväxt genom förvärv samt investeringar i befintligt bestånd och i bolagets projektportfölj.

Övergripande mål

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

Operationellt mål

Hyresutvecklingen för befintliga bostäder som är renoveringsbara ska genom aktiv förvaltning och investeringar materiellt överstiga den allmänna årliga hyreshöjningen.

Hållbarhetsmål

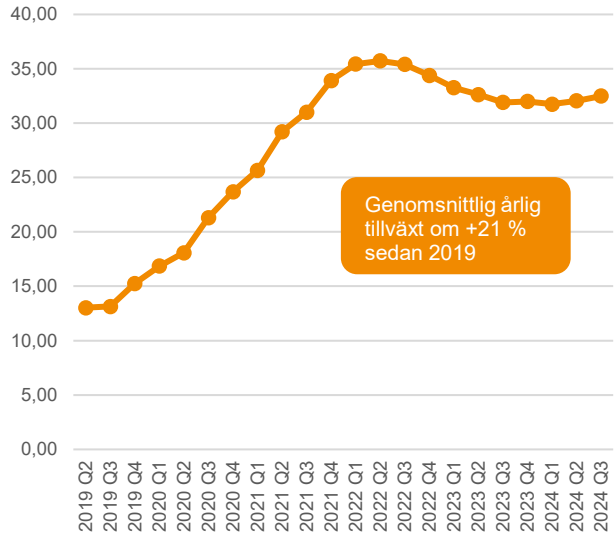
Bolaget har fastställda mål inom områdena klimat och energi, cirkulärt samhälle, trygga och trivsamma kvarter, medarbetare samt hållbara affärer.

Finansiella mål

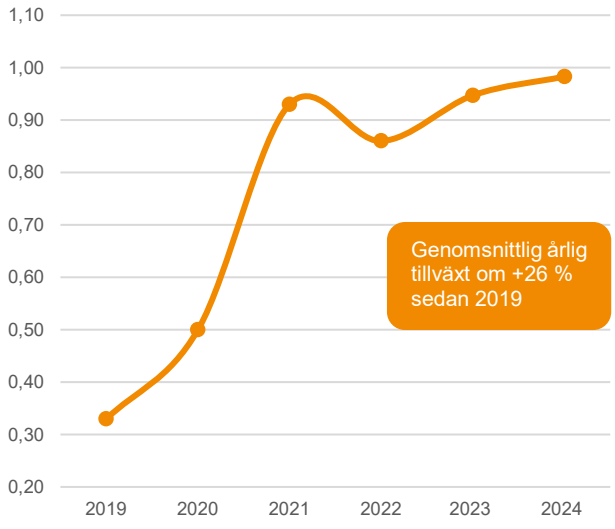
- Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i substansvärde per aktie om minst 15 procent inklusive eventuella värdeöverföringar.
- Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om minst 12 procent.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 gånger över tid.
- Belåningsgraden ska understiga 60 procent över tid.

ÖVERGRIPANDE MÅL		Mål	Utfall 2024 jan-sep
Hyresvärde	Hyresutvecklingen för befintliga bostäder som är renoveringsbara ska genom aktiv förvaltning och investeringar materiellt överstiga den allmänna årliga hyreshöjningen.	**>Allmän hyreshöjning**	**1,4 procent-enhet**
Långsiktigt substansvärde	Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie om minst 15 procent inklusive eventuella värdeöverföringar.	**>15%**	**Se graf nedan**
Förvaltningsresultat	Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om minst 12 procent.	**>12%**	**Se graf nedan**
Räntetäckningsgrad	Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 gånger över tid.	**>1,75**	**1,75x**
Belåningsgrad	Belåningsgraden ska understiga 60 procent över tid.	**<60%**	**52,3%**
Klimat & energi	Övergripande mål inom området klimat och energi är att bolaget senast 2030 endast använder förnybar energi för el, värme och bilar samt att vi senast 2045 ska ha uppnått klimatneutralitet i hela värdekedjan.	**2030 - Endast förnybar energi**	**Se årsredovisning**
Cirkulärt samhälle	70 procent av allt byggmaterial ska sorteras för återvinning i samband med om- och nybyggnation.	**70% återvinningsgrad**	**Se årsredovisning**
Trygga & trivsamma kvarter	Vi ska erbjuda 50 sommarjobb eller arbetstillfällen till boende i våra bostadsområden, till och med år 2025.	**50 arbetstillfällen**	**Se årsredovisning**
Medarbetare & hållbara affärer	Senast år 2025 ska vi ha uppnått en långsiktigt jämn könsfördelning (40/60) och spegla samhället med avseende på internationell bakgrund. Inga fall av korruption och diskriminering.	**Könsfördelning 40/60** **0**	**Se årsredovisning** **Se åreredovisning**

Långsiktigt substansvärde per aktie, kr



Förvaltningsresultat per aktie, kr



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

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

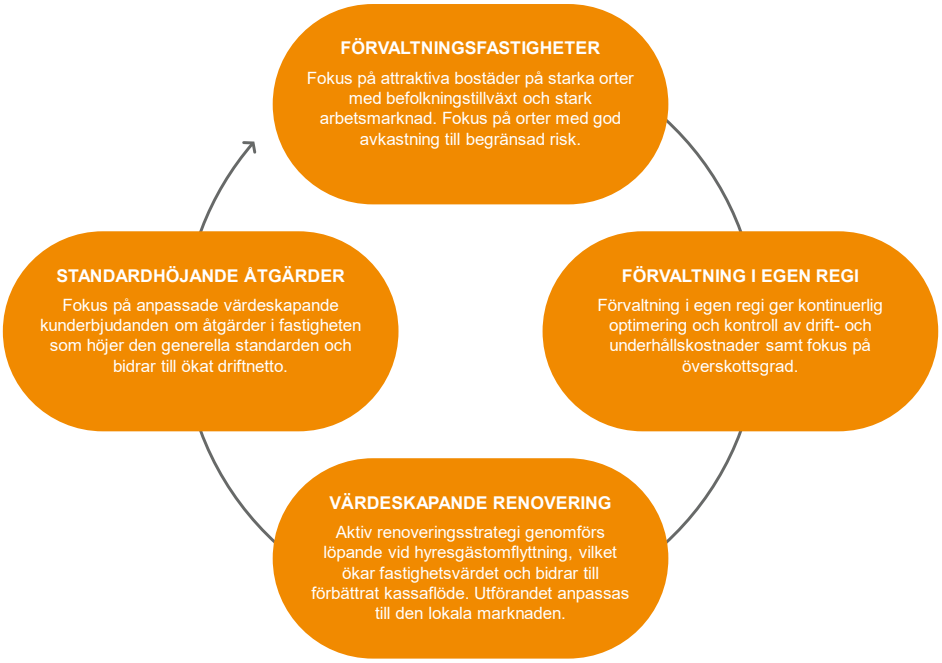
Fastighetsbestånd

Förvaltningsfastigheter

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

Fastighetsinnehavet består av 226 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 498 800 kvm exklusive parkeringsplatser och garage.

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

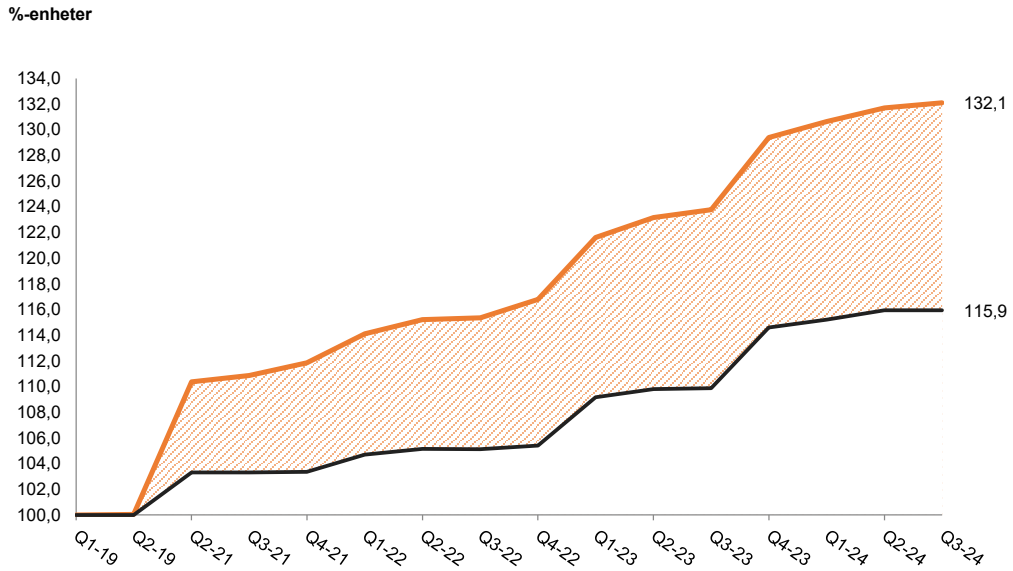


Under kvartalet har bolaget investerat 25,0 mkr (32,3) i befintliga förvaltningsfastigheter där värdeskapande totalrenovering är den främsta investeringsåtgärden. Totalrenovering innebär att lägenheterna renoveras i samband med naturlig omflyttning i beståndet. Renoveringsåtgärd genomförs när en befintlig hyresgäst är avflyttad och avslutas innan ny hyresgäst flyttar in. Renoveringen pågår under fyra till sex veckor och under den perioden redovisas lägenheten som vakant vilket tillfälligt påverkar den ekonomiska uthyrningsgraden negativt.

Standardhöjande åtgärder

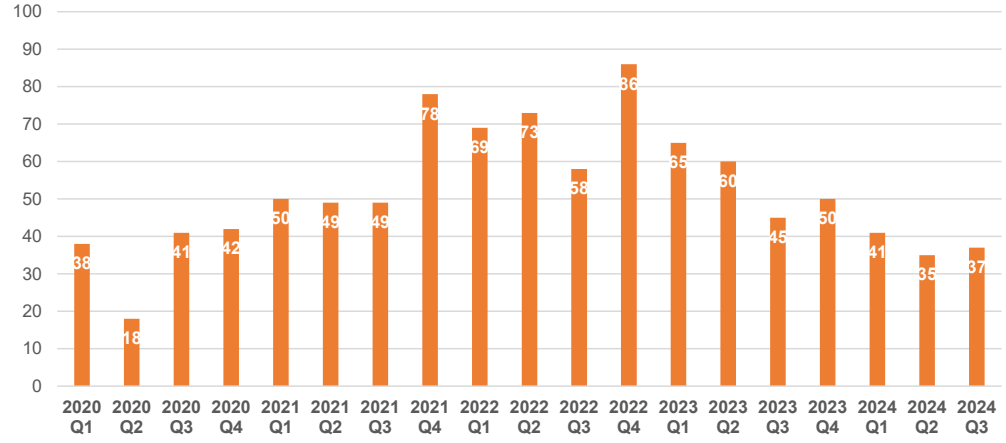
Ett av de operationella målen är att hyresutvecklingen för bostäder ska överstiga den generella årliga hyreshöjningen genom aktiv förvaltning och investeringar. Grafen nedan speglar uppfyllelsen av detta mål där hyresutvecklingen överstiger den generella höjningen med 16,2 procentenheter för jämförbart bestånd sedan 2019.

Hyresvärdesutveckling



Hyresförhandlingarna om årlig hyreshöjning för 2024 är avslutade och påverkar hyran med 5,5 procentenheter. Justerat för den årliga hyreshöjningen har hyresvärdet för bostäder ökat med 0,4 procentenheter för kvartalet.
En central del i KlaraBos strategi är att löpande vidta värdeskapande åtgärder i befintligt bestånd, såväl intäktshöjande som kostnadssänkande. KlaraBo ser till att lägenheter med renoveringsbehov uppnår dagens standard med bland annat moderna kök, badrum och energieffektiva installationer. Åtgärderna bidrar till att höja värdet på hela beståndet långsiktigt samt minska drifts- och underhållskostnader över tid.

Antal utförda totalrenoveringar



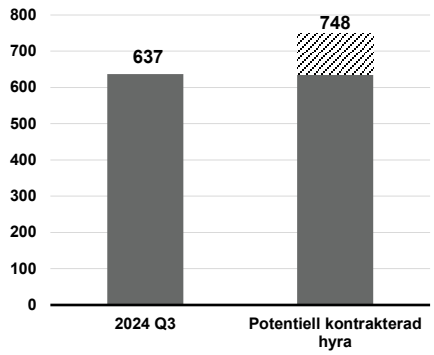
För att KlaraBo ska kunna upprätthålla renoveringstakten behöver den naturliga omflyttningen i beståndet vara relativt konstant och de lägenheter där det sker omflyttning, i viss mån vara orenoverade. Utfallet för kvartalet är 37 lägenheter. Den något lägre renoveringstakten beror på att KlaraBo valt att sänka risken genom att öka kraven för vilka lägenheter som väljs ut för renovering. Under en tid med rådande osäkerhet i marknaden generellt, med stigande räntor och något mindre efterfrågan av bostäder, har bolaget haft möjlighet att till viss del själv styra över hur många lägenheter som ska renoveras. Över tid behöver även beståndet utökas för att bolaget skall kunna upprätthålla samma renoveringstakt.

Uthyrningsläget är fortsatt stabilt och samtliga renoverade lägenheter hyrs ut efter färdigställande.



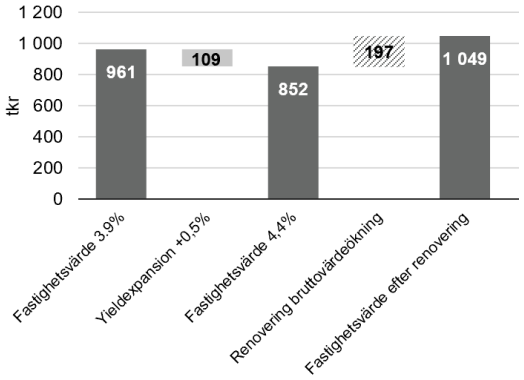
Utöver åtgärderna för totalrenoveringar av lägenheterna fokuserar KlaraBo på anpassade kunderbjudanden i form av generella standardhöjande åtgärder i fastigheterna. Detta sker i form av erbjudanden till befintliga hyresgäster om olika tillval som leder till ökad kundnöjdhet och som samtidigt bidrar till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

Kontrakterad årshyra, mkr



Diagrammet ovan illustrerar kontrakterad årshyra för befintlig förvaltningsportfölj per 30 september 2024, med tillägg för förväntad kontrakterad årshyra efter renovering av befintligt orenoverat bestånd.

Potentiellt värde per lägenhet



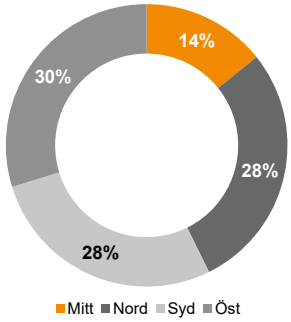
Diagrammet ovan visar värdet före och efter höjning av direktavkastningskravet samt effekten av nettovärdeökningen vid ROT-renovering för en exempellägenhet. Exemplet visar hur ROT-renoveringar motverkar eventuella värdeminskningar kopplat till ökning av direktavkastningskravet. Siffrorna ovan baseras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

Förvaltningsfastigheter exklusive projektutveckling

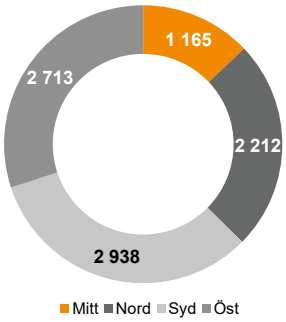
Region	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Yta, tkvm BOA	LOA	Totalt	Marknadsvärde mkr	kr/kvm
Mitt	76	971	62,5	5,5	67,9	1 165	17 153
Nord	34	2 042	141,4	5,7	147,1	2 212	15 039
Syd	62	1 712	109,4	27,7	137,1	2 938	21 433
Öst	54	1 969	129,7	17,1	146,8	2 713	18 486
	226	**6 694**	**443,0**	**55,9**	**498,8**	**9 028**	**18 098**

Region	Hyresvärde mkr	kr/kvm	Ekonomisk uthyrn.grad, %	Reell uthyrn. grad, %	Kontrakterad årshyra, mkr	Fastighetskostnader mkr	kr/kvm	Driftnetto mkr	kr/kvm
Mitt	91,8	1 351	94,6	98,6	86,8	36,2	532	50,6	746
Nord	179,7	1 222	93,2	95,9	167,5	72,9	496	94,6	643
Syd	202,4	1 477	94,3	97,9	190,8	60,8	443	130,1	949
Öst	202,1	1 377	94,9	98,3	191,8	61,3	417	130,5	889
	675,9	**1 355**	**94,2**	**97,5**	**637,0**	**231,1**	**463**	**405,8**	**814**
			Direktavkastning, %					**4,5%**	
			Fastighetsadministration			**30,1**	60		
			Driftnetto inkl. fast.admin.		**637,0**	**261,2**	524	**375,8**	753

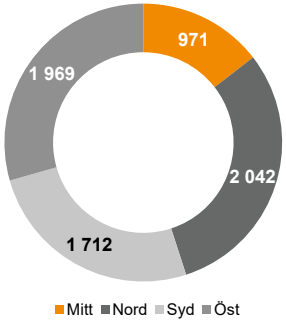
Hyresintäkter bostadsfastigheter



Marknadsvärde, mkr



Antal lägenheter



Projektutveckling och nyproduktion

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

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

KlaraBo strävar efter att lämna efter sig ett så lågt klimatavtryck som möjligt vid produktion av nya bostäder. Bolaget jobbar aktivt med att välja material med så låg klimatpåverkan som möjligt och har ambitionen att miljöcertifiera samtliga nyproducerade byggnader.

För att öka kunskapen och bidra till en hållbar utveckling av de platser där bolaget verkar är vi även med i lokala satsningar för en hållbar utveckling såsom LFM30-Lokal Färdplan Malmö 2030.

Antalet byggrätter för lägenheter i projektutvecklingsportföljen uppgick till 974 st.



- Deltagande i kommunala markanvisningstävlingar samt direktanvisningar
- Förtätningsprojekt på befintliga fastigheter
- Förädling av befintliga fastigheters ytor såsom nyttjande av råvindar eller konvertering av lokaler till bostäder
- Förvärv av fastigheter med befintliga byggrätter eller byggrättspotential
- Initiering av planprocess

- Beslut om markanvisning
- Tecknade förvärvsavtal
- Egna fastigheter med pågående planprocess eller färdig detaljplan

- Bygglovsprocesser
- Byggstartade projekt
- Produktion
- Inflyttning och överlämning till egen förvaltning

Projektportfölj
Bolagets markanvisning ”Öster om Mässan” i Hyllie i Malmö omfattar två kvarter med totalt cirka 300 lägenheter tillsammans med OBOS. Projektet är Malmö kommuns första Mallbo projekt där man möjliggör för nyproduktion med lägre hyror genom bland annat lägre parkeringsnorm och rabatterad tomträttsavgäld. Projektet planeras att genomföras i etapper där drygt hälften av ytan är tänkt att uppföras som bostadsrätter och resten som hyreslägenheter. Markanvisningsavtalet för projektet är klart och undertecknat vilket betyder att tidigare bedömning för genomförande kvarstår. Projektering av programhandling har startat med förhoppning att byggnation kan påbörjas vid tillträde av fastigheterna i början av 2026.

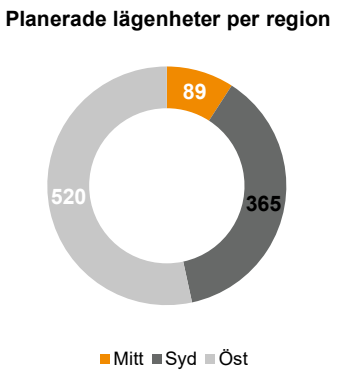
Exploateringsavtalet för förtätningsprojektet på fastigheten Bogen 1 i Visby på Gotland har fördröjts något men förhoppningen är att det kan färdigställas under början av 2025 och att detaljplanen därmed bör kunna antas under andra halvan av 2025. Bygglovsprojekteringen av första etappen planeras kort därefter med efterföljande produktionsstart så snart marknaden medger.

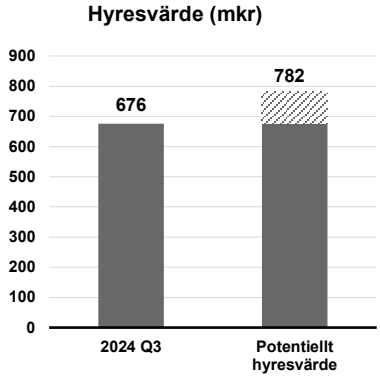
På Gotland har KlaraBo ansökt om att ändra detaljplanen för fastigheten Stäven 1 för att kunna förtäta med fler bostäder. Dialog pågår med Region Gotland och arbetet bedöms kunna påbörjas i början av 2025.

Detaljplanen för fastigheten Fängelset 2 i Kristianstad är beslutad av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige och gick för antagande under oktober. Planen överklagades till Mark- och Miljödomstolen så antagande dröjer tills dom avkunnats. Bedömningen är att ärendet avgörs till sommaren 2025 och att planen därefter kan antas. Om marknaden ser positivt på projektet kan projektering och efterföljande byggstart därefter påbörjas under senare delen av 2025

I Vaggeryd avser KlaraBo att ändra detaljplanen för fastigheterna Ålen 1, Ålen 2 och Ålen 4. Planändringen kommer medge att befintliga tre huskroppar byggs på med en våning omfattande totalt ca 3 000 kvm BTA. En förtätning planeras också bestående av fem nya huskroppar i fyra våningar omfattande totalt cirka 8 800 kvm BTA. Planen beräknas gå ut på granskning under november med beräknat antagande till sommaren 2025.

För en fullständig överblick av pågående byggnation och projektutveckling per 30 september 2024, se nedan.





Diagrammet ovan till vänster visar antal planerade lägenheter per geografisk region, medan diagrammet ovan till höger illustrerar hyresvärdet för befintlig förvaltningsportfölj per 30 september 2024.

Byggrätter och projektutveckling*

Region	Projekt	Kommun	Antal lägenheter	BTA	BOA	mkr	kr/kvm	Status	Ägarandel, %	Bygglov
	Pågående projektutveckling									
Syd	Aspeholm 13	Lund	26	1,6	1,3	2,8	2 047	2	100	
Syd	Hälleflundran 8, vind	Malmö	17	0,7	0,5	1,5	2 778	2	100	
Syd	Hässleholm 87:22	Hässleholm	62	5,3	4,6	8,0	1 732	3	100	
Mitt	Sätra	Västerås	55	4,5	3,6	6,8	1 900	2	100	
Syd	Fängelset 2	Kristianstad	110	7,7	6,2	12,2	1 971	3	100	
Öst	Ekorren 1	Jönköping	76	6,2	4,5	9,2	2 067	2	100	
Öst	Bogen 1 (etapp 1)	Gotland	90	6,3	5,0	10,4	2 065	3	100	
Öst	Bogen 1 (etapp 2)	Gotland	79	5,5	4,4	9,1	2 065	3	100	
Öst	Bogen 1 (etapp 3)	Gotland	41	2,9	2,3	4,8	2 065	3	100	
Öst	Stäven	Gotland	14	1,3	0,9	1,7	1 848	3	100	
Syd	Öster om mässan	Malmö	150	9,6	7,6	13,9	1 831	3	100	
Mitt	Källan 7	Borlänge	34	2,1	1,9	3,6	1 941	3	100	
Öst	Ålen (påbyggnad)	Vaggeryd	90	6,4	4,9	9,0	1 822	3	100	
Öst	Ålen (nyproduktion)	Vaggeryd	130	9,2	7,1	12,9	1 826	3	100	
	Totalt		**974**	**69,2**	**54,9**	**105,9**	**1 929**			

Status:

1) Byggstartade projekt eller projekt där bygglov erhållits

2) Lagakraftvunnen detaljplan och/eller där bygglovsprojektering pågår

3) Projekt där bygglov ej beviljats men där kommunalt beslut om markanvisning fattats eller förvärvsavtal tecknats

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

Totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	Not	2024 3 mån jul-sep	2023 3 mån jul-sep	2024 9 mån jan-sep	2023 9 mån jan-sep	2023 12 mån jan-dec
Intäkter	1	158,8	147,8	473,0	440,3	589,7
Kostnader	2	-54,8	-50,5	-198,7	-180,0	-252,5
Driftnetto	**3**	**104,0**	**97,3**	**274,3**	**260,4**	**337,2**
Centrala administrationskostnader	4	-11,5	-12,8	-38,8	-39,8	-51,4
Rörelseresultat		**92,5**	**84,6**	**235,5**	**220,6**	**285,9**
Finansiella intäkter/kostnader	5	-45,3	-39,6	-130,8	-120,3	-161,7
Förvaltningsresultat		**47,2**	**45,0**	**104,7**	**100,3**	**124,2**
Värdeförändringar fastigheter	6	12,8	-134,1	-21,2	-421,8	-439,9
Värdeförändringar derivat		-89,0	40,5	-46,5	34,3	-139,8
Resultat före skatt		**-29,0**	**-48,6**	**36,9**	**-287,3**	**-455,5**
Skattekostnad	7	6,1	-2,0	-27,5	41,6	73,9
Periodens resultat		**-23,0**	**-50,6**	**9,4**	**-245,7**	**-381,5**

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



Resultatanalys juli - september 2024

Resultatposter nedan avser tredje kvartalet, 1 juli till 30 september. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Samtliga belopp anges i mkr.

Not 1 Intäkter

Kvartalets intäkter uppgick till 158,8 mkr (147,8) vilket motsvarar en ökning med 7,4 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Ökningen förklaras främst av den årliga hyresförhandlingen, koncernens löpande arbete med standardhöjande åtgärder samt färdigställd nyproduktion under året. Intäkter från lokaluthyrning uppvisade också en ökning. Den ekonomiska uthyrningsgraden minskade något jämfört med föregående år på grund av en svagare hyresmarknad.

Not 2 Kostnader

Koncernens kostnader omfattas av drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt, fastighetsadministration, försäkring samt övriga förvaltningskostnader.

Driftkostnader avser i huvudsak kostnader för uppvärmning, el- och vattenförbrukning samt avfallshantering och uppgick i kvartalet till -54,8 mkr (-50,5). Utfallet motsvarar en ökning med 8,6 procent. Ökningen berodde främst på prishöjningar avseende taxebundna kostnader samt transaktionen i Falun och Borlänge där KlaraBo förvärvade bostäder och sålde kommersiella lokaler.

Not 3 Driftnetto och överskottsgrad

Driftnettot för kvartalet uppgick till 104,0 mkr (97,3), vilket är en ökning med 6,9 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Överskottsgraden uppgick till 65,5 procent (65,8).

Not 4 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader omfattar kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner till både förvaltnings- och projektverksamheten.

Kostnader för central administration uppgick för kvartalet till -11,5 mkr (-12,8). De lägre kostnaderna är främst hänförliga till lägre kostnader för konsulter.

Not 5 Finansiella intäkter/kostnader

Finansiella intäkter/kostnader för kvartalet uppgick till -45,3 mkr (-39,6). Ökningen jämfört med motsvarande kvartal föregående år förklaras främst av utökad lånevolym samt förfall av ränteswappar med förmånlig ränta.

KlaraBos räntesäkringsnivå uppgår till 80,0 procent (79,7) av lånevolymen. I kvartalet har ränteswappar om totalt 500 mkr löpt ut och nya tecknats för motsvarande belopp.

Not 6 Värdeförändringar

Koncernens förvaltningsfastigheter värderas kvartalsvis. Varje värderingsobjekt värderas externt minst en gång per år av oberoende auktoriserade värderingsinstitutet Savills, vilket senast skedde fjärde kvartalet 2023. För innevarande kvartal har en desktop-värdering gjorts av samma värderingsinstitut. Varje fastighet är individuellt besiktigad, utifrån ett rullande schema över en treårsperiod, och bedömd utifrån det material som finns tillgängligt på fastigheten samt den externa värderarens marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar.

Det tredje kvartalet innebar höjda avkastningskrav i värderingarna med 2 punkter i genomsnitt, vilket allt annat lika skulle innebära en värdeförändring på cirka -29 mkr i fastighetsbeståndet motsvarande en värdenedgång på 0,3 procent. Genomförda hyresförhandlingar, en aktiv förvaltning samt koncernens löpande värdeskapande åtgärder, genom renovering och investeringar kompenserade för ökade avkastningskrav. Nettovärdeförändringen i kvartalet uppgick till 12,8 mkr (-134,1). Vid periodens utgång var det genomsnittliga avkastningskravet för hela portföljen cirka 4,9 procent och avkastningskravet för portföljens bostäder var 4,7 procent.

Värdeförändring för koncernens derivatportfölj uppgick i kvartalet till -89,0 mkr (40,5) och hänförs till koncernens räntederivat. Den negativa utvecklingen under kvartalet förklaras av sjunkande marknadsräntor. Denna effekt är endast bokföringsmässig och inte kassaflödespåverkande och vid derivatens utgång är värdet noll.

Not 7 Skattekostnad

Kvartalets totala skattekostnad uppgick till 6,1 mkr (-2,0) och avser primärt reversering av uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändring i derivat samt skatt på förvaltningsresultatet. Aktuell skatt uppgick till -4,3 mkr (-9,7).

Moderbolaget

Moderbolaget äger inga fastigheter. Bolaget upprätthåller koncerngemensamma funktioner för administration, förvaltning, finansiering och projektutveckling.

Omsättningen i moderbolaget avser primärt fakturering av tjänster till koncernbolag.

Finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Mkr	Not	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Immateriella anläggningstillgångar		0,2	0,3	0,3
Förvaltningsfastigheter	8	9 055,1	8 960,5	9 031,9
Materiella anläggningstillgångar		5,7	8,2	7,7
Finansiella anläggningstillgångar	9	4,4	17,5	17,2
Derivat		-	137,3	-
Fordringar		28,1	19,7	24,3
Likvida medel		170,4	204,9	168,5
Summa tillgångar		**9 263,9**	**9 348,5**	**9 249,9**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	3 929,6	4 072,2	3 936,3
Derivat		83,3	-	36,7
Uppskjuten skatteskuld	11	220,1	244,7	216,0
Långfristiga räntebärande skulder	12	2 056,2	4 416,3	4 762,7
Kortfristiga räntebärande skulder	12	2 850,8	472,9	116,1
Övriga skulder		123,8	142,3	182,0
Summa eget kapital och skulder		**9 263,9**	**9 348,5**	**9 249,9**

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Belopp vid periodens ingång, hänförligt till moderbolagets aktieägare	**3 936,3**	**4 320,0**	**4 320,0**
Periodens resultat	9,4	-245,7	-381,5
Återköp av aktier	-16,2	-2,1	-2,1
Belopp vid periodens utgång, hänförligt till moderbolagets aktieägare	**3 929,6**	**4 072,2**	**3 936,3**

Kommentarer till koncernens finansiella ställning

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

Not 8 Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter inklusive projektutvecklingsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 3. För projektutvecklingsfastigheter redovisas en förutbestämd andel av den orealiserade värdeförändringen mellan verkligt värde vid färdigställande och totala uppskattade produktionskostnader i takt med färdigställandegraden. Detta görs i enlighet med en i koncernen beslutad upptrappningsmodell.

Koncernens förvaltningsfastigheter har vid periodens utgång värderats till 9 055,1 mkr (8 960,5), varav projektutvecklingsfastigheter, dvs inklusive pågående nyproduktion, utgör 16,6 mkr (143,2), tomträtt värderad enligt IFRS 16 uppgår till 10,6 mkr (7,3) och resterande 9 027,9 mkr (8 810,0) avser befintliga förvaltningsfastigheter.

Redovisat värde förvaltningsfastigheter, mkr

	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Ingående redovisat värde förvaltningsfastigheter	9 031,9	9 170,7	9 170,7
Förvärv av förvaltningsfastigheter	78,1	-	-
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-140,0	-	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	101,6	116,3	161,5
Investeringar i nyproduktionsfastigheter	3,9	76,1	117,1
Offentligt bidrag	-	19,2	19,2
IFRS 16	-	-	3,3
Orealiserade värdeförändringar	-20,5	-421,8	-439,9
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	**9 055,1**	**8 960,5**	**9 031,9**

Not 9 Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar uppgick till 4,4 mkr (17,5) och utgörs av andelar i intressebolag.

Not 10 Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 3 929,6 mkr (4 072,2). Förändringen förklaras av periodens resultat samt att bolaget under 2024 gjort återköp av aktier om 16,2 mkr.

Not 11 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld uppgående till 220,1 mkr (244,7) är hänförlig till värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter och derivat.

Moderbolaget

Moderbolagets tillgångar och skulder består primärt av andelar i, fordringar på, och skulder till koncernbolag samt likvida medel.

Finansiering

Not 12 Finansiering

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder avser primärt finansiering av koncernens förvaltningsfastigheter. Finansieringen avseende förvaltningsfastigheter uppgick på balansdagen till 4 895,6 mkr (4 889,2). Leasingskulden enligt IFRS16 uppgick till 13,3 mkr (11,4) och avser en tomträtt och kontorslokaler. Leasingskulden är exkluderad i tabellen över kredit- och räntebindning nedan. Amorteringar för de kommande tolv månaderna uppgår vid periodens utgång till 49,5 mkr (47,8). Koncernens kassa uppgick till 170,4 mkr (204,9) och därutöver har KlaraBo tillgängliga kreditfaciliteter uppgående till 200 mkr. Skuldernas verkliga värde avviker inte väsentligt från redovisat värde.

Belåningsgraden för koncernen uppgick per 30 september 2024 till 52,3 procent (52,3).

Kapital- och räntebindning

KlaraBo ska ha en begränsad finansiell risk. Per 30 september 2024 utgörs KlaraBos finansiering av upplåning i fem nordiska banker.

Koncernens låneportfölj består till övervägande del av krediter med rörlig räntebas men även av krediter med fast ränta. I syfte att säkra mot fluktuationer på räntemarknaden och minska ränterisken nyttjas räntederivat för att påverka räntebindningstiden. Totalt uppgick swapportföljen till 2 750 mkr (2 750) vid periodens utgång. Låneportföljens räntebindningstid uppgick per 30 september 2024 till 3,5 år (3,9). Under kvartalet som gick förföll tre swappar om sammanlagt 500 mkr och två nya swappar togs upp på motsvarande belopp. Inkluderat fasträntekrediter hamnar koncernens räntesäkringsnivå, det vill säga andelen skulder som löper med fast ränta, på 80,0 (79,7) procent. Den genomsnittliga räntan, inklusive derivat, uppgick till 3,6 procent (3,7). Förändringen jämfört med föregående år förklaras av lägre marknadsräntor. KlaraBo har fortsatt att erhålla positiva kassaflöden från koncernens ränteswappar och swaption, vilket dämpar bolagets räntekostnader.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,4 år (2,2). De avtalade refinansieringarna som genomförts efter balansdagen skulle, allt annat lika, öka kapitalbindningstiden till 2,3 år per den 30 september.

Verkligt värde för räntederivatportföljen uppgick vid periodens utgång till -83,3 mkr (137,3). Förflyttningen av värdet på derivatportföljen jämfört med föregående år är dels hänförlig till upptaget av nya swappar med högre ränta än de som förfallit, dels att marknadsräntan gått ned.

	Kreditbindning		Räntebindning		Ränteswappar	
Förfalloår	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Ränta, %
2024	-	-	977	20		
2025	2 849	58	1 279	26	200	0,18
2026	975	20	89	2		
2027	1 071	22	250	5	250	2,00
2028	-	-	200	4	200	2,83
> 5 år	-	-	2 100	43	2 100	2,61
Summa*	**4 896**	**100**	**4 896**	**100**	**2 750**	**2,39**

* Exklusive IFRS16 samt periodiserade upplåningskostnader

Utestående ränteswappar 2024-09-30

Nominellt belopp (mkr)	Förfallodatum	Fast räntenivå
200,0	2025-05-11	0,181%
250,0	2027-09-17	2,002%
200,0	2028-11-21	2,827%
250,0	2029-09-17	2,030%
250,0	2029-11-18	2,873%
300,0	2030-11-18	2,945%
300,0	2031-02-20	3,050%
700,0	2032-05-09	2,205%
300,0	2033-02-16	3,055%
2 750,0		2,395%

Koncernens swaption har inte påverkat den genomsnittliga räntebindningen då den löper med startdatum 2025 och exkluderas i ovan tabeller över kredit- och räntebindning samt tabellen över utestående swappar.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2024 3 mån jul-sep	2023 3 mån jul-sep	2024 9 mån jan-sep	2023 9 mån jan-sep	2023 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	92,5	84,6	235,5	220,6	285,9
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0,6	0,6	1,9	2,1	2,7
Erhållen ränta	0,9	3,3	2,8	4,8	7,5
Betald ränta	-54,4	-33,9	-130,9	-117,4	-171,2
Betald skatt	-8,0	-8,7	-34,7	-39,1	-23,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**31,6**	**46,0**	**74,7**	**70,9**	**101,3**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital					
Förändring rörelsefordringar/-skulder	2,4	6,3	-28,6	-0,4	31,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**34,0**	**52,2**	**46,1**	**70,5**	**132,7**
Investeringsverksamheten					
Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag	-76,1	-	-76,1	-	-
Försäljning av förvaltningsfastigheter via bolag	125,3	-	125,3	-	-
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-25,0	-31,1	-101,6	-116,3	-161,5
Nyproduktionsinvesteringar	-0,4	-31,7	-3,9	-76,1	-117,1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0,0	-0,2	0,0	-0,3	-0,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**23,9**	**-63,0**	**-56,3**	**-192,7**	**-279,1**
Finansieringsverksamheten					
Nyupptagna finansiella skulder	-	3,7	100,0	24,8	30,8
Amortering av finansiella skulder	-49,4	-10,3	-71,7	-34,0	-52,1
Återköp av egna aktier	-6,9	-	-16,2	-2,1	-2,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-56,3**	**-6,6**	**12,2**	**-11,2**	**-23,4**
Periodens kassaflöde	**1,6**	**-17,3**	**2,0**	**-133,4**	**-169,8**
Likvida medel vid periodens början	168,9	222,3	168,5	338,3	338,3
Likvida medel vid periodens slut	**170,4**	**204,9**	**170,4**	**204,9**	**168,5**

Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2024 3 mån jul-sep	2023 3 mån jul-sep	2024 9 mån jan-sep	2023 9 mån jan-sep	2023 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	5,0	4,3	19,1	20,3	25,0
Personalkostnader	-4,5	-4,5	-15,2	-13,9	-18,6
Övriga externa kostnader	-5,1	-8,7	-16,7	-19,5	-25,3
Rörelseresultat	**-4,6**	**-8,8**	**-12,8**	**-13,1**	**-18,9**
Finansiella intäkter/kostnader	-130,0	-52,5	-36,7	-30,5	-74,5
Resultat efter finansiella poster	**-134,6**	**-61,3**	**-49,5**	**-43,5**	**-93,4**
Erhållna/lämnade koncernbidrag	-	-	-	-	19,2
Resultat före skatt	**-134,6**	**-61,3**	**-49,5**	**-43,5**	**-74,2**
Skattekostnad	15,3	-	3,5	-	13,6
Periodens resultat	**-119,2**	**-61,3**	**-46,0**	**-43,5**	**-60,6**

Moderbolagets balansräkning

Mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Materiella anläggningstillgångar	0,4	0,7	0,6
Andelar i koncernföretag och gemensamt styrda företag	2 272,3	2 291,1	2 311,1
Fordringar hos koncernföretag och gemensamt styrda företag	3 352,5	3 607,8	3 127,2
Uppskjutna skattefordringar	17,2	-	13,6
Övriga fordringar	8,5	5,1	4,7
Kassa och bank	158,1	166,5	156,0
Summa tillgångar	**5 809,1**	**6 071,1**	**5 613,2**
Bundet eget kapital	6,6	6,6	6,6
Fritt eget kapital	3 048,4	3 127,6	3 110,6
Derivat	83,3	-	51,0
Skulder till koncernföretag	2 656,0	2 930,2	2 438,3
Övriga skulder	14,8	6,6	6,7
Summa eget kapital och skulder	**5 809,1**	**6 071,1**	**5 613,2**

Hållbarhet

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

Med utgångspunkt i en intressentdialog och väsentlighetsanalys har vi identifierat fem viktiga hållbarhetsfrågor där vi kan göra skillnad och bidra till en hållbar samhällsutveckling. Inom respektive område har mål formulerats, nedan presenteras ett urval av dessa.

MILJÖ

Klimat och energi: exempel på mål

Senast år 2030 ska endast förnybar energi användas för el, värme och bilar i vår verksamhet. Senast år 2045 ska vi vara klimatneutrala i hela värdekedjan.

Alla våra nybyggda bostäder certifieras i nivå med Svanen.

Alla våra fastigheter ska inventeras utifrån risk för negativa konsekvenser på grund av klimatförändringarna.

Cirkulärt samhälle: exempel på mål

I alla våra bostadskvarter ska det finnas möjlighet att källsortera.

70% av allt byggmaterial ska sorteras för återvinning i samband med ombyggnation och nybyggnation.

Inför renovering av en lägenhet ska vi inventera vilka produkter som går att bevara eller återbruka.

SOCIALT ANSVAR

Trygga och trivsamma kvarter: exempel på mål

Vi ska genomföra en årlig trygghetsrond i alla våra bostadskvarter.

Vi ska erbjuda 50 sommarjobb eller arbetstillfällen till boende i våra bostadsområden, till och med år 2025.

Vi ska etablera samarbete med lokala idrottsorganisationer i alla våra bostadskvarter, med syfte att skapa meningsfulla fritidsaktiviteter för ungdomar.

Medarbetare: exempel på mål

Senast år 2025 ska vi ha uppnått en långsiktig jämn könsfördelning (40/60) och spegla samhället med avseende på internationell bakgrund.

Alla medarbetare ska genomföra en introduktion i KlaraBos hållbarhetsarbete och uppförandekod.

BOLAGSSTYRNING

Hållbara affärer: exempel på mål

Inga rapporterade fall i visselblåsaren.

100% sign-off på uppförandekod (internt) samt upprätta en uppförandekod för leverantörer.

Hållbarhetsrelaterade aktiviteter under kvartalet

- Under kvartalet har fokus för KlaraBo varit att färdigställa den dubbla väsentlighetsanalysen, vilket nu är genomfört. En viktig del i detta arbete har varit en omfattande kartläggning av bolagets värdekedja, samt genomförandet av dialoger med både aktörer i värdekedjan och bolagets finansiärer. Den dubbla väsentlighetsanalysen hjälper KlaraBo att identifiera vilka hållbarhetsfrågor som är mest relevanta för bolaget, både ur ett internt och externt perspektiv.
- Under tredje kvartalet har KlaraBo även stärkt sin organisation genom att anställa en kommunikatör med särskilt fokus på hållbarhet. Detta kommer att hjälpa bolaget att tydligare integrera hållbarhetsfrågor i sin kommunikation och samordna/driva frågorna internt.
- Arbetet med att ta fram en hållbarhetspolicy har också inletts. Policyn kommer att fungera som en vägledning i hur KlaraBo arbetar för att skydda miljön, ta hand om sina medarbetare och leverantörer, samt säkerställa en ansvarsfull och etisk bolagsstyrning. Policyn förväntas vara färdigställas under det fjärde kvartalet 2024.

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

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmågan på tolvmånadersbasis per 30 september, för KlaraBos förvaltningsverksamhet. Det är viktigt att notera att intjäningsförmågan inte är en prognos, utan endast är att beakta som en teoretisk ögonblicksbild, som presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning om den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår baserade på historiskt utfall, samt kostnader för fastighetsadministration och central administration bedömda på årsbasis utifrån aktuell omfattning av administration. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på aktuell räntebärande skuld och koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument. Intjäningsförmågan speglar samtliga kostnader för förvaltnings- och projektverksamheten.

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Mkr	2024-10-01	2024-07-01	2024-04-01	2024-01-01	2023-10-01	2023-07-01
Hyresintäkter	**637,0**	**642,1**	**640,1**	**634,9**	**603,9**	**600,6**
Fastighetskostnader	-261,2	-261,1	-261,1	-261,1	-243,8	-243,4
Driftnetto	**375,8**	**381,0**	**379,0**	**373,8**	**360,1**	**357,1**
Överskottsgrad, %	**59,0**	**59,3**	**59,2**	**58,9**	**59,6**	**59,5**
Centrala administrationskostnader	-43,8	-43,8	-43,8	-43,8	-40,1	-40,1
Finansiella intäkter/kostnader	-175,4	-175,0	-168,1	-168,9	-173,6	-171,5
Förvaltningsresultat	**156,6**	**162,2**	**167,2**	**161,2**	**146,4**	**145,5**
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,20	1,24	1,28	1,23	1,12	1,11
Antal aktier, milj	130,6	130,6	130,9	131,1	131,1	131,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,9	2,0	2,0	1,8	1,8

Hyresintäkterna i intjäningsförmågan har under kvartalet minskat med 5,1 mkr i huvudsak hänförligt till försäljningen av två kommersiella fastigheter i Borlänge samt köp av hyresbostäder i Falun. 37 ROT-renoveringar har genomförts under kvartalet, vilket bidragit till en intäktsökning som delvis motverkar effekten av fastighetsaffären.

Sedan föregående kvartal har förvaltningsresultatet i intjäningen sjunkit med 3,5 procent, vilket främst förklaras av lägre hyresintäkter.

Observera att intjäningsförmågan inte beaktar de nya lånevillkor, till följd av den kommunicerade refinansieringen av lån, som avtalats efter balansdagen.

Nyckeltal

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

I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS.

Fastighetsrelaterade	**2024 jul-sep**	**2023 jul-sep**	**2024 jan-sep**	**2023 jan-sep**	**2023 jan-dec**
Hyresintäkter, mkr	158,8	147,8	473,0	440,3	589,7
Förvaltningsresultat, mkr	47,2	45,0	104,7	100,3	124,2
Periodens resultat, mkr	-23,0	-50,6	9,4	-245,7	-381,5
Överskottsgrad, %	65,5	65,8	58,0	59,1	57,2
Reell uthyrningsgrad, %	97,5	98,2	97,5	98,2	97,8
Förvaltningsfastigheter, mkr	9 055,1	8 960,5	9 055,1	8 960,5	9 031,9
Marknadsvärde/kvm	18 098	17 734	18 098	17 734	18 032
Total uthyrningsbar yta, tkvm	498,8	496,8	498,8	496,8	499,5
Antal lägenheter i förvaltning	6 694	6 558	6 694	6 558	6 604
Antal lägenheter i projektutveckling	974	1 563	974	1 563	1 098
Finansiella					
Soliditet, %	42,4	43,6	42,4	43,6	42,6
Belåningsgrad, %	52,3	52,3	52,3	52,3	52,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,75	1,79	1,75	1,79	1,77
Långsiktigt substansvärde, mkr	4 233,0	4 179,2	4 233,0	4 179,2	4 189,1
Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,36	0,34	0,80	0,76	0,95
Eget kapital per aktie, kr	30,2	31,1	30,2	31,1	30,0
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32,5	31,9	32,5	31,9	32,0
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %	5,4	21,4	4,7	13,4	10,0
Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %	1,9	-10,0	1,9	-10,0	-7,3
Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	130,3	131,1	130,3	131,1	131,1
Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden före utspädning, miljontal	130,5	131,1	130,8	131,1	131,1

Definitioner av nyckeltal

Nyckeltal	Definition	Syfte
Marknadsvärde/kvm	Förvaltningsfastigheter exklusive nyproduktion dividerat med fastighetsportföljens totala uthyrningsbara yta.	Nyckeltalet visar utvecklingen av värdet på koncernens förvaltningsfastigheter i förhållande till yta över tid.
Överskottsgrad, %	Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.	Nyckeltalet används för att visa hur stor andel av intäkterna som återstår efter fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått som kan jämföras mellan fastighetsbolag och även över tid.
Reell uthyrningsgrad, %	Antal uthyrda lägenheter inklusive lägenheter ställda för renovering samt lägenheter med tecknat hyreskontrakt dividerat med totalt antal lägenheter.	Nyckeltalet 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.	Nyckeltalet visar 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.	Nyckletalet visar den finansiella risken och hur stor del av förvaltningsverksamheten som är belånad med räntebärande skulder.
Räntetäckningsgrad, ggr	Rörelseresultat på 12 månaders basis dividerat med räntenettot.	Nyckeltalet visar hur många gånger koncernen klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten, och belyser hur känslig koncernen är för ränteförändringar.
Långsiktigt substansvärde, mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, med återläggning av uppskjuten skatt och derivat hänförligt till helägd andel.	Nyckeltalet är ett etablerat mått på koncernens långsiktiga substansvärde och möjliggör analys och jämförelse mellan fastighetsbolag.
Förvaltningsresultat per aktie, kr	Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till vägt genomsnittligt antal aktier under perioden före utspädning.	Nyckeltalet visar förvaltningsresultat per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Eget kapital per aktie, kr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens slut.	Nyckeltalet visar hur stor andel av koncernens redovisade eget kapital varje aktie representerar.
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	Långsiktigt substansvärde i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens slut.	Nyckeltalet visar koncernens långsiktiga substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %	Procentuell förändring av förvaltningsresultat per aktie under perioden.	Nyckeltalet visar den procentuella utvecklingen av förvaltningsresultatet över tid.
Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %	Procentuell förändring av långsiktigt substansvärde per aktie under perioden.	Nyckeltalet visar den procentuella utvecklingen av det långsiktiga substansvärdet över tid.
Driftnetto	Nettoomsättning fastighetsförvaltning före eliminering av koncerninterna hyror minus fastighetsförvaltningens kostnader.	Nyckeltalet mäter fastighetsbolagens överskott från den operativa verksamheten avseende uthyrning och fastighetsdrift.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.	Nyckeltalet syftar till att underlätta bedömningen av Hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar yta.

Avstämningstabell nyckeltal

	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Marknadsvärde/kvm					
A Förvaltningsfastigheter, mkr	9 055,1	8 960,5	9 055,1	8 960,5	9 031,9
B Pågående nyproduktioner, mkr	16,3	143,2	16,3	143,2	14,0
C Tomträtt	10,6	7,3	10,6	7,3	10,6
D Total uthyrningsbar yta, tkvm	498,8	496,8	498,8	496,8	499,5
(A-B-C)/D Marknadsvärde/kvm	**18 098**	**17 734**	**18 098**	**17 734**	**18 032**
Överskottsgrad, %					
A Driftnetto, mkr	104,0	97,3	274,3	260,4	337,2
B Intäkter, mkr	158,8	147,8	473,0	440,3	589,7
A/B Överskottsgrad, %	**65,5**	**65,8**	**58,0**	**59,1**	**57,2**
Reell utyrningsgrad, %					
A Antal lägenheter	6 694	6 558	6 694	6 558	6 604
B Antal outhyrda lägenheter	264	223	264	223	231
C Lgh ställda för renovering eller med tecknat hyreskontrakt	97	107	97	107	85
1-(B-C)/A Reell uthyrningsgrad, %	**97,5**	**98,2**	**97,5**	**98,2**	**97,8**
Soliditet, %					
A Eget kapital vid periodens slut, mkr	3 929,6	4 072,2	3 929,6	4 072,2	3 936,3
B Minoritetsandelens eget kapital, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
C Summa eget kapital och skulder vid periodens slut, mkr	9 263,9	9 348,5	9 263,9	9 348,5	9 249,9
(A+B)/C Soliditet, %	**42,4**	**43,6**	**42,4**	**43,6**	**42,6**
Belåningsgrad, %					
A Långfristiga räntebärande skulder, mkr	2 056,2	4 416,3	2 056,2	4 416,3	4 762,7
B Kortfristiga räntebärande skulder, mkr	2 850,8	472,9	2 850,8	472,9	116,1
C Likvida medel vid periodens utgång, mkr	170,4	204,9	170,4	204,9	168,5
D Förvaltningsfastigheter, mkr	9 055,1	8 960,5	9 055,1	8 960,5	9 031,9
(A+B-C)/D Belåningsgrad, %	**52,3**	**52,3**	**52,3**	**52,3**	**52,2**
E Byggnadskreditiv hänförligt påg. nyproduktioner, mkr	0,0	61,1	0,0	61,1	67,0
F Säljarrevers, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
G Pågående nyproduktioner, mkr	16,3	143,2	16,3	143,2	14,0
(A+B-E-F)/(D-G) Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	**54,3**	**54,8**	**54,3**	**54,8**	**53,4**
Räntetäckningsgrad, ggr					
A Rörelsesresultat rullande 12 mån, mkr	300,8	283,9	300,8	283,9	285,9
B Räntenetto rullande 12 mån, mkr	-172,2	-158,2	-172,2	-158,2	-161,7
A/-B Räntetäckningsgrad, ggr	**1,75**	**1,79**	**1,75**	**1,79**	**1,77**
Långsiktigt substansvärde, mkr					
A Eget kapital, mkr	3 929,6	4 072,2	3 929,6	4 072,2	3 936,3
B Återläggning derivat, mkr	83,3	-137,3	83,3	-137,3	36,7
C Justering derivat hänförligt minoritetsandel, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
D Återläggning uppskjuten skatteskuld, mkr	220,1	244,7	220,1	244,7	216,0
E Justering uppskj. skatteskuld hänförligt minoritetsandel, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
F Återläggning uppskjuten skattefordran, mkr	0,0	-0,4	0,0	-0,4	-0,1
G Justering uppskj. skattefordran hänf. minoritetsandel, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A+B+C+D+E+F+G Långsiktigt substansvärde, mkr	**4 233,0**	**4 179,2**	**4 233,0**	**4 179,2**	**4 189,1**

	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Förvaltningsresultat per aktie, kr					
A Förvaltningsresultat, mkr	47,2	45,0	104,7	100,3	124,2
B Justering förvaltningsresultat hänf. minoritetsandelen, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
C Vägt gnmsn antal aktier under perioden före utspädning, miljontal *	130,5	131,1	130,8	131,1	131,1
(A-B)/C Förvaltningsresultat per aktie, kr	**0,36**	**0,34**	**0,80**	**0,76**	**0,95**
Eget kapital per aktie, kr					
A Eget kapital, mkr	3 929,6	4 072,2	3 929,6	4 072,2	3 936,3
B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	130,3	131,1	130,3	131,1	131,1
A/B Eget kapital per aktie, kr	**30,16**	**31,06**	**30,16**	**31,06**	**30,02**
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr					
A Långsiktigt substansvärde, mkr	4 233,0	4 179,2	4 233,0	4 179,2	4 189,1
B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal *	130,3	131,1	130,3	131,1	131,1
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	**32,49**	**31,88**	**32,49**	**31,88**	**31,95**
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %					
A Förvaltningsresultat under perioden per aktie, kr *	0,36	0,34	0,80	0,76	0,95
B Förvaltningsresultat under föregående period per aktie, kr *	0,34	0,28	0,76	0,67	0,86
A/B-1 Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	**5,4%**	**21,4%**	**4,7%**	**13,4%**	**10,0%**
Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %					
A Långsiktigt substansvärde under perioden per aktie, kr *	32,5	31,9	32,5	31,9	32,0
B Långsiktigt substansvärde under föregående period per aktie, kr *	31,9	35,4	31,9	35,4	34,5
A/B-1 Årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie, %	**1,9%**	**-10,0%**	**1,9%**	**-10,0%**	**-7,3%**

* Antal aktier efter återköp

Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

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

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

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

Finansiell risk

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

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

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

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

Känslighetsanalys – värdeförändringar (mkr)

	Förändring	Effekt på verkligt värde, mkr	Förändring	Effekt på verkligt värde, mkr
Direktavkastningskrav	- 0,25%-enheter	497,6	+ 0,25%-enheter	-446,7
Hyresvärde*	- 2,50%	-35,4	+ 2,50%	351,6
Drift- och underhållskostnader	- 2,50%	128,7	+ 2,50%	-128,7
Långsiktig vakansgrad	- 0,25%-enheter	29,5	+ 0,25%-enheter	-29,5

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

Pågående projekt

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

Finansiering

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

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

Bolaget har en stabil finansiell ställning. Per 30 september 2024 uppgick likvida medel till 170,4 mkr.

Operationell risk

KlaraBo befinner sig i en expansionsfas och har identifierat ett antal tillväxtorienterade mål. Risker och möjligheter kopplade till att nå tillväxtmålen utgörs av bland annat fortsatt tillgång till nya projekt, nyckelpersoner och riskhantering i projekt (avseende tid, kostnad och kvalitet). Förändrade avkastningskrav, finansierings- och energikostnader har skapat osäkerhet avseende värderingar vilket präglar marknaden.

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

Övriga upplysningar

Marknadsutsikter

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

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

Organisation och medarbetare

Moderbolag i koncernen är KlaraBo Sverige AB. Koncernen består av helägda dotterbolag samt av gemensamt styrda bolag. Antalet medarbetare uppgick till 68 (71), varav 23 kvinnor (22) respektive 45 män (49).

Redovisningsprinciper

KlaraBo följer i sin koncernredovisning den av EU antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRS IC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen tillämpats. Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen. Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 kräver att moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen, det vill säga IFRS i den omfattning som RFR 2 tillåter.

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till KlaraBo årsredovisning för 2023. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2023.

Transaktioner med närstående

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

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

Aktien och aktieägare

Koncernens moderbolag KlaraBo Sverige AB, org.nr. 559029–2727, har två aktieslag, stamaktier av serie A och serie B. Varje A-aktie berättigar till tio röster och varje B-aktie berättigar till en röst. Antalet aktier uppgick till 131 827 883 stycken, varav 16 300 000 stycken av serie A och 115 527 883 stycken av serie B. Kvotvärdet för samtliga aktier uppgår till 0,05 kronor per aktie. Bolaget har per bokslutsdatum totalt återköpt 1 538 542 aktier.

Största aktieägare per 30 september 2024

	A-aktier	B-aktier	Totalt	Kapital	Röster
Investment AB Spiltan	1 934 484	13 519 220	15 453 704	11,7%	11,8%
Rutger Arnhult	0	10 047 389	10 047 389	7,6%	3,6%
Ralph Mühlrad	1 285 000	7 448 728	8 733 728	6,6%	7,3%
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	0	8 316 610	8 316 610	6,3%	3,0%
Wealins S.A.	0	8 089 414	8 089 414	6,1%	2,9%
Anders Pettersson med familj	3 466 316	3 327 793	6 794 109	5,2%	13,6%
Lennart Sten	2 495 000	3 632 335	6 127 335	4,6%	10,3%
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	0	5 646 065	5 646 065	4,3%	2,0%
ODIN Fonder	0	5 220 405	5 220 405	4,0%	1,9%
Länsförsäkringar Fonder	0	5 192 578	5 192 578	3,9%	1,9%
Mats Johansson	2 699 400	0	2 699 400	2,0%	9,7%
Avanza Pension	0	2 617 839	2 617 839	2,0%	0,9%
Andreas Morfiadakis	2 361 287	113 400	2 474 687	1,9%	8,5%
Richard Mühlrad	785 000	1 044 832	1 829 832	1,4%	3,2%
Carnegie Fonder	0	1 597 709	1 597 709	1,2%	0,6%
Övriga	1 273 513	39 713 566	40 987 079	31%	19%
	16 300 000	**115 527 883**	**131 827 883**	**100%**	**100%**

Teckningsoptioner

KlaraBo har ett pågående optionsprogram utställt till bolagets anställda. Programmet omfattar totalt 1 429 440 optioner, som vardera berättigar till teckning av en aktie av serie B. Optionerna kan utnyttjas under perioden 1 augusti – 31 oktober 2024, till en teckningskurs om 39 kronor per aktie. Vid periodens utgång har 1 429 440 optioner tecknats.

Totalt omfattar incitamentsprogrammen per 30 september högst 1 429 440 teckningsoptioner som kan utnyttjas för teckning av högst 1 429 440 aktier av serie B, vilket motsvarar en utspädningseffekt om högst cirka 1,1 procent baserat på antal aktier i bolaget.

Vid årsstämman 2024 bemyndigades ledningen att emittera 2 000 000 teckningsoptioner till anställda till en marknadsmässig kurs. För ytterligare detaljer avseende beslutet hänvisas till stämmohandlingarna på bolagets hemsida.

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentligaste risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Malmö, 6 november 2024

Lennart Sten, styrelseordförande	Per Håkan Börjesson, styrelseledamot	Lulu Gylleneiden, styrelseledamot
Mats Johansson, styrelseledamot	Sophia Mattsson Linnala, styrelseledamot	Anders Pettersson, styrelseledamot
Joacim Sjöberg, styrelseledamot	Andreas Morfiadakis, verkställande direktör	

Denna delårsrapport har varit föremål för en översiktlig granskning av bolagets revisorer.

Revisorns granskningsrapport

KlaraBo Sverige AB (publ) org nr 559029-2727

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för KlaraBo Sverige AB (publ) per 30 september 2024 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Malmö den 6 november 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

Kalendarium

Bokslutskommuniké 2024	14 februari 2025
Delårsrapport Q1 januari-mars 2025	29 April 2025
Årsstämma 2024	29 April 2025
Delårsrapport Q2 januari-juni 2025	17 juli 2025
Delårsrapport Q3 januari-september 2025	23 oktober 2025
Bokslutskommuniké 2025	13 februari 2026

Kontaktinformation

För ytterligare information vänligen kontakta

Andreas Morfiadakis, VD
Andreas.morfiadakis@klarabo.se
+46 761 331 661

Per Holmqvist, CFO
Per.holmqvist@klarabo.se
+46 733 00 29 23