



KLARABO

Bokslutskommuniké januari-december 2025



Perioden i korthet

OKTOBER-DECEMBER 2025

- Intäkterna uppgick till 182,4 Mkr (157,5) och har ökat med 15,8 procent jämfört med samma kvartal föregående år, främst med anledning av årets hyreshöjning samt genomförda förvärv.
- Driftnettot uppgick till 95,7 Mkr (87,9) och steg med 8,8 procent huvudsakligen drivet av genomförda förvärv och netto från hyres- och kostnadsökningar.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 31,5 Mkr (31,4). Justerat för positiv engångseffekt föregående år om 3,2 Mkr gick förvaltningsresultatet upp 11,7 procent.
- Värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 7,8 Mkr (132,4) delvis drivet av förbättrade driftnetton kopplade till koncernens värdeskapande investeringar och nya lokalavtal.
- Periodens resultat uppgick till 42,7 Mkr (178,9), en försämring mot föregående år och förklaras primärt av lägre värdeförändringar i perioden.
- Substansvärde per aktie ökade under perioden med 0,5 kr till 34,2 kr (33,7).
- Belåningsgrad uppgick till 49,6 procent (51,4) med en snittränta på 3,7 procent (3,3) på balansdagen.

JANUARI-DECEMBER 2025

- Intäkterna uppgick till 720,4 Mkr (630,4) motsvarande en ökning om 14,3 procent jämfört med föregående år, till följd av förvärv, förädling och generella hyresjusteringar.
- Driftnettot uppgick till 407,2 Mkr (362,2) och har ökat med 12,4 procent, vilket förklaras primärt av genomförda förvärv.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 159,1 Mkr (135,9) och har ökat med 17,0 procent medan förvaltningsresultat per aktie ökat med 2,8 procent inklusive genomförd företrädesemission under året.
- Värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 365,4 Mkr (111,0) primärt drivet av högre driftnetto samt förändrade antaganden på inflation och hyreshöjning. Detta till trots för något ökade avkastningskrav.
- Periodens resultat uppgick till 408,1 Mkr (187,9) och har ökat kraftigt främst kopplat till värdeförändring på förvaltningsfastigheter.
- Styrelsen föreslår att utdelning för 2025 lämnas med 0,25 kr per aktie (-).

JANUARI-DECEMBER 2025

+14,3

Intäkter, %

365,4

Värdeförändring på
förvaltningsfastigheter, Mkr

+12,4

Driftnetto, %

34,2 (+1,5%)

Långsiktigt substansvärde
per aktie, kr

+17,0

Förvaltningsresultat, %

2,66

Resultat per aktie, kr

Väsentliga händelser

I PERIODEN

- I december 2025 offentliggjordes en bytesaffär med Sveafastigheter om cirka 2,1 mdkr. Affären stärker KlaraBos närvaro i strategiska klusterorter och ökar andelen av beståndet i dessa från 50 till 55 procent.
- Beslut fattades om ett långsiktigt incitamentsprogram för ledande befattningshavare omfattande totalt 3 000 000 teckningsoptioner, vilka överläts till marknadsvärde. Vd, CFO och fastighetschef förvärvade sammanlagt 77,6 procent av erbjudandet.
- Den 1 september 2025 tillträdde Magnus Nordholm som ny CFO i KlaraBo.
- KlaraBo förlängde ett befintligt hyresavtal med Östersunds kommun. Det nya avtalet har en löptid om 20 år och ett årligt hyresvärde om cirka 1,4 Mkr.
- Styrelsen beslutade i december 2025 att fortsätta återköpsprogrammet av egna B-aktier. Bolaget får återköpa aktier för ett sammanlagt värde om högst 50 Mkr fram till nästkommande årsstämma, varav 14,3 Mkr utnyttjades vid bokslutsdatum.
- Under perioden återköpte KlaraBo 3 783 650 egna B-aktier till ett sammanlagt värde om cirka 59,4 Mkr i enlighet med årsstämmans bemyndigande. Bolaget innehar vid bokslutsdatum 3,4 procent av bolagets kapital.
- KlaraBo refinansierade under perioden lån om drygt 1 miljard kronor med befintlig bank. De nya lånen löper på fyra år från och med tredje kvartalet 2025. Därutöver upptogs nya lån om totalt 510 Mkr för att finansiera förvärvet i Helsingborg.
- I januari 2025 offentliggjordes slutligt utfall för genomförd företrädesemission av 26 057 868 B-aktier. Per den 31 december 2025 uppgick det totala antalet utestående aktier till 157 885 751.
- KlaraBo tillträdde den 31 januari 2025 en fastighetsportfölj om 740 lägenheter i Helsingborg till ett fastighetsvärde om cirka 850 Mkr, motsvarande cirka 15 000 kr/kvm.

EFTER PERIODEN

- KlaraBo har under 2026 återköpt ytterligare aktier till ett värde av 35,7 Mkr och äger per 12 feb 2026, 7 592 900 aktier motsvarande 4,8% av det totala antalet.
- KlaraBo har refinansierat 795,1 Mkr i banklån till marginalnivå på 0,95 procent (ned från 1,53%) vilket är den lägsta marginalnivå KlaraBo haft. I tillägg refinansierades ytterligare 495,0 Mkr i banklån till en ny marginal på 1,21%, ned från 1,31%, och med ca 80 Mkr utökad kreditvolym. Med dessa refinansieringar är alla lån som hade förfall under 2026 förlängda. I tillägg har 150 Mkr i nya revolverande kreditlöften avtalats varefter total volym revolverande kreditlöften uppgår till 250 Mkr. Av dessa nyttjades 100 Mkr i februari.
- KlaraBo har slutfört bytestransaktionen med Sveafastigheter och därmed ökat sin koncentration på strategiska klusterorter med bra potential för lönsamma renoveringar. I samband med tillträdes- och frånträdesdagen har banklån amorterats och upptagits där den viktade lånemarginalen uppgår till 1,21 procent med kreditbindningstid om 3 år.
- KlaraBo har ingått ett villkorat avtal med börsnoterade Episurf Medical AB om försäljning av en fastighetsportfölj av icke strategiska fastigheter i Bollnäs, Västervik och Trelleborg. Transaktionen erläggs genom extern finansiering som beräknas överstiga befintlig skuld om cirka 40 Mkr, säkerställda reverser om 245 Mkr med kvartalsvisa räntebetalningar som årligen uppgår till drygt 8 Mkr, samt 130 Mkr genom aktier i Episurf till kurs 4,5 öre per aktie. Transaktionen görs 2,0 procent under bokfört värde. Efter genomförd affär ökar uthyrningsgraden i koncernen samt andelen klusterområden stiger till 59 procent.
- Styrelsen har utsett bolagets CFO Magnus Nordholm till vice vd.
- Styrelsen har beslutat om en uppdaterad utdelningspolicy där upp till 25 procent av bolagets förvaltningsresultat årligen delas ut till aktieägarna.

JANUARI-DECEMBER 2025

720,4

Intäkter, Mkr

407,2

Driftnetto, Mkr

159,1

Förvaltningsresultat, Mkr

408,1

Periodens resultat, Mkr

10 600,8

Förvaltningsfastigheter, Mkr*

49,6

Belåningsgrad, %*

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



Kommentar från vd

Fortsatt fokus på portföljoptimering, förädling och aktieägarvärde

Under det fjärde kvartalet fortsatte KlaraBo att utvecklas i linje med vår långsiktiga strategi: att koncentrera portföljen till marknader där vi har skala, operativ styrka och dokumenterad förmåga att skapa värde. I en transaktionsmarknad där många aktörer valt att avvakta tog vi ett aktivt steg genom att teckna avtal om en större bytestransaktion som tydligt stärker vårt geografiska fokus och effektivitet.

Transaktionen innebär en ökad geografisk koncentration där vi minskar antalet orter, samtidigt som vi stärker vår storlek och operationella skala i mer prioriterade orter. Detta förbättrar våra förutsättningar för effektiv förvaltning och värdeskapande renoveringar. Operationellt utvecklades verksamheten positivt under kvartalet och tillgången till lånekapital fortsatte att förbättras, vilket bekräftar det förtroende våra finansiella samarbetspartners har för KlaraBos affärsmodell och långsiktiga inriktning. Sammantaget stärker detta vår riskprofil och vår förmåga att leverera stabilt kassaflöde över tid.

Uthyrning och värdeskapande renoveringar

Medialt har ökade vakansgrader i bostadssegmentet varit ett tydligt tema under året. För KlaraBos del har detta inte fått något nämnvärt genomslag i uthyrningsgraden, även om vissa mikrolägen under perioder haft en mer utmanande uthyrningsmarknad. Sammantaget håller sig den reella uthyrningsgraden för bostäder på en hög nivå och vi kan genomföra totalrenoveringar i våra klusterorter utan ökad risk. De nyrenoverade lägenheterna är, trots högre hyresnivåer, fortsatt mycket efterfrågade och är i regel uthyrda samma dag som de färdigställs.

Genom att systematiskt utveckla befintliga fastigheter till moderna bostäder som möter hyresgästernas behov skapar vi både kassaflöde och långsiktigt värde. Avkastningen på dessa renoveringar har historiskt uppgått till cirka 8 procent. Det värde som skapas motsvarar en multipel om cirka 25 gånger denna driftnettoökning. Det latent värde som successivt realiseras genom renoveringar syns inte fullt i balansräkningen men utgör en betydande och unik möjlighet för KlaraBo.

Bytestransaktion med fokus på koncentration

Bytestransaktionen med Sveafastigheter är ett tydligt exempel på hur vi arbetar med portföljen på ett disciplinerat och långsiktigt sätt. Genom att avyttra tillgångar på marknader där vi saknar tillräcklig skala och samtidigt stärka vår position i prioriterade klusterorter har vi tagit ytterligare steg mot en mer fokuserad och attraktiv portfölj.

Transaktionen genomfördes till bokfört värde och bidrar därmed till stabilitet i våra nyckeltal. Samtidigt förbättras våra operativa förutsättningar genom ökad koncentration och närvaro på färre marknader. I samband med affären genomfördes även en finansieringsupphandling som mottogs mycket väl, vilket ytterligare stärker vår finansiella flexibilitet framåt.

Transaktionen genomfördes den 31 januari 2026 och vi fortsätter nu arbetet med att renodla portföljen och fokusera på värdeskapande genom totalrenoveringar. Genom ökad exponering mot våra klusterorter stärker vi ytterligare de marknader där vi kvartal efter kvartal visat att affärsmodellen levererar långsiktigt värde.

Tillväxt, förädling och utdelning/återköp

Under 2024 och 2025 har vi i omgångar, som komplement till vårt aktiva värdeskapande genom totalrenoveringar, ökat substansvärdet per aktie genom återköp av egna aktier då aktien under dessa år handlats till betydande substansrabatt. Bolaget har sedan börsnoteringen haft som mål att långsiktigt bli ett utdelande bolag och styrelsen anser nu att bolagets stabila finansiella ställning, kombinerat med en stabil prognos för kapitalbehov till bland annat värdeskapande renoveringar, möjliggör en förflyttning.

I samband med bokslutskommuniké har styrelsen därmed beslutat om en förändring av utdelningspolicy där upp till 25 procent av bolagets förvaltningsresultat årligen delas ut till aktieägarna. För räkenskapsåret föreslås en utdelning om 0,25 kronor per aktie. Bolaget ämnar fortsätta verksamheten med värdeskapande renoveringar oförändrat. Bedömningen är att en bra balans mellan tillväxt, förädling och utdelning/återköp är

långsiktigt riktig givet dagens marknadsförutsättningar för att skapa ett aktieägarvärde.

Tydligt fokus framåt

Efter periodens utgång har vi fortsatt att renodla portföljen genom ytterligare selektiva avtal om avyttringar. Sammantaget innebär de affärer som genomförts sedan början av 2025 att andelen av portföljen i våra strategiska klusterområden ökat väsentligt och uppgår till hela 59 procent av portföljen. Förflyttningen mot en mer geografiskt koncentrerad och operativt effektiv portfölj är tydlig och medveten.

Vår prioritering framåt ligger fast: att fortsätta utveckla KlaraBo genom aktiv förvaltning, värdeskapande investeringar i befintligt bestånd och disciplinerat kapitalutnyttjande. I en omvärld präglad av geopolitisk osäkerhet och begränsad nyproduktion bedömer vi att bostäder med stabil efterfrågan och starkt kassaflöde utgör en attraktiv långsiktig investering.

Med en mer fokuserad portfölj, stark operativ grund och god finansiell flexibilitet ser vi 2026 som ett år med möjligheter för KlaraBo och våra aktieägare.

Andreas Morfiadakis, vd KlaraBo

”Vår klusterstrategi skapar högre avkastning och stabil tillväxt på marknader med stark efterfrågan och långsiktiga drivkrafter.”

Det här är KlaraBo

Vi skapar värde genom att förvärva, utveckla, förädla och förvalta bostäder med långsiktighet i fokus. Sedan starten 2017 har vi vuxit över hela Sverige och fortsätter att växa där människor vill bo och arbeta. Genom att ta hand om och rusta upp befintliga hus, bygga nytt när förutsättningarna är rätt och förvalta fastigheterna i egen regi skapar vi värde för våra hyresgäster, våra investerare och de orter där vi verkar.

KlaraBo i korthet

Antal lägenheter: 7 434 st
Fastighetsportfölj: 556 000 kvm
Fastighetsvärde*: 10 597 Mkr (19 059 kr/kvm)



Mål

- Hyresutvecklingen ska överstiga den allmänna årliga hyreshöjningen.
- Långsiktigt substansvärde per aktie ska över en konjunkturcykel ha en årlig tillväxt om minst 15 procent.
- Förvaltningsresultat per aktie ska över en konjunkturcykel ha en årlig tillväxt om minst 12 procent.

Riskbegränsningar

- Belåningsgrad ska över tid inte överstiga 60 procent.
- Räntetäckningsgraden ska över tid uppgå till minst 1,75 gånger.

Utdelningspolicy

- Upp till 25 procent av bolagets förvaltningsresultat delas årligen ut till aktieägarna.

Vårt fokus

Vi fokuserar på svenska tillväxtregioner – platser med växande befolkning, fungerande arbetsmarknad och goda framtidsutsikter. Våra största kluster hittas i Trelleborg, Helsingborg, Visby och Östersund – orter som speglar KlaraBos långsiktiga syn på värdeskapande, närhet och samhällsengagemang.

Vi vill vara mer än ett bostadsbolag

Vi vill bidra till trygga och trivsamma hem och kvarter, levande orter och långsiktigt värdeskapande. Genom att ta hand om det som redan finns och utveckla nytt, när det behövs och finns kommersiella förutsättningar för, skapar vi värde som märks både i människors vardag och i våra resultat. Närheten till våra hyresgäster och vår långa tidshorisont gör att vi kan agera snabbt, ta ansvar och fortsätta skapa värde som består.

Så skapar vi långsiktigt värde

Vår affärsmodell bygger på fyra delar som tillsammans skapar stabila kassaflöden och värde över tid:

Förvärv

Vi köper primärt bostadsfastigheter med renoveringspotential i tillväxtregioner samt mark för nyproduktion.

Förädling

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

Förvaltning

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

Nyproduktion

Vi utvecklar nya bostäder genom prefabricerade moduler, vilket möjliggör effektiv produktion, lägre klimatpåverkan och hög kvalitet.

**Förvaltningsfastigheter exkl. projektutvecklingsfastigheter och tomträtt värderade enligt IFRS 16*

Finansiell utveckling

Kapital- och räntebindning

KlaraBo ska ha en ändamålsenlig finansiell risknivå. Per den 31 december 2025 bestod finansieringen huvudsakligen av upplåning i fyra nordiska banker. Bolaget har etablerade samarbeten med dessa och fler banker och för en kontinuerlig dialog kring finansieringsfrågor. Under perioden har ett nytt lån om 510 Mkr tagits upp för att delfinansiera förvärvet i Helsingborg. Under tredje kvartalet har KlaraBo även refinansierat krediter om totalt 1 073 Mkr. Refinansieringen skedde till rörlig ränta med en löptid om fyra år. KlaraBo tecknade under fjärde kvartalet 2025 avtal om en bytestransaktion som redogörs för under väsentliga händelser på s.3.

Koncernens låneportfölj består på balansdagen endast av krediter med rörlig ränta. För att minska ränterisken och stabilisera kassaflöden används räntederivat för att påverka räntebindningstiden. Vid periodens slut uppgick derivatportföljen till 3 100 Mkr (2 750). Låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid var 3,0 år (3,3), och andelen skulder med fast ränta, efter derivat, uppgick till 58,1 procent (80,2).

Under perioden löpte en swap med fast ränta om 0,18 procent ut, och en ny swap om 250 Mkr tecknades till en fast ränta på 2,25 procent. Därtill aktiverades en swaption om 300 Mkr till en fast ränta på 2,58 procent och löptid om åtta år. Sammantaget ökade dessa transaktioner den totala swap-portföljen till 3 100 Mkr.

Kapitalbindningstiden uppgick på balansdagen till 2,2 år (2,1). 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 refinansiering av tidigare fasträntelån. Den genomsnittliga räntan på balansdagen, exklusive derivat, uppgick till 3,3 procent (3,6).

Det verkliga värdet på räntederivatportföljen uppgick vid periodens utgång till -8,5 Mkr (-10,6). Den positiva värdeutvecklingen i kvartalet förklaras av förändrade antaganden om framtida marknadsräntor samt kvarvarande löptid. Att derivatportföljens värde är nära noll indikerar att koncernens räntenivå är marknadsmässig och att inga större förändringar förväntas från förfall av swappar i närtid.

Förfalloår	Kreditbindning		Räntebindning		Ränteswappar	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Ränta, %
2026	871	16	2 233	42		
2027	1 602	30	250	5	250	2,0
2028	1 700	32	450	8	450	2,5
2029	1 071	20	500	9	500	2,5
2030	88	2	300	6	300	2,9
> 5 år			1 600	30	1 600	2,6
Summa*	5 333	100	5 333	100	3 100	2,5

* Exklusive IFRS16 samt periodiserade upplåningskostnader

Utestående ränteswappar 2025-12-31

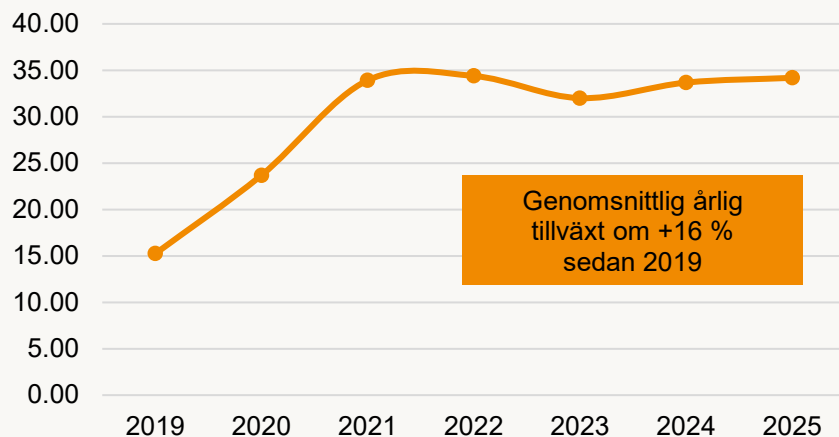
Nominellt belopp (Mkr)	Förfalldatum	Fast räntenivå
250	2027-09-17	2,0
250	2028-04-10	2,3
200	2028-11-21	2,8
250	2029-09-17	2,0
250	2029-11-18	2,9
300	2030-11-18	2,9
300	2031-02-20	3,1
700	2032-05-09	2,2
300	2033-02-16	3,1
300	2033-05-16	2,6
3 100		2,5

Finansiella mål och utfall

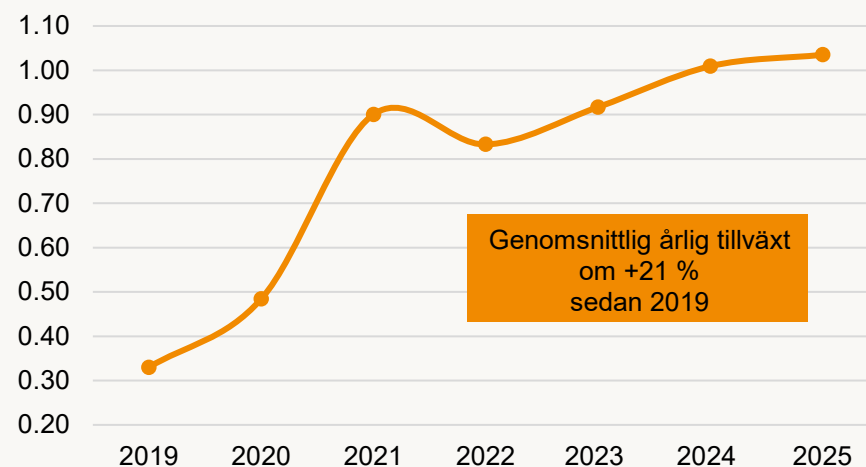
Övergripande mål	Kommentar	Mål	Utfall januari-december 2025
Hyresvärde	Hyresutvecklingen för befintliga bostäder som är renoveringsbara ska genom aktiv förvaltning och investeringar materiellt överstiga den allmänna årliga hyreshöjningen.	>Allmän hyreshöjning	✓ 2,4 procentenheter
Långsiktigt substansvärde	Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie om minst 15 procent inklusive eventuella värdeöverföringar.	>15%	✓ Uppfyllt, se graf nedan
Förvaltningsresultat	Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om minst 12 procent.	>12%	✓ Uppfyllt, se graf nedan
Räntetäckningsgrad	Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 gånger över tid.	>1,75 ggr	✓ 1,8 ggr
Belåningsgrad*	Belåningsgraden ska understiga 60 procent över tid.	<60%	✓ 49,6%

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

Långsiktigt substansvärde per aktie, kr



Förvaltningsresultat per aktie, kr



Att skapa värde med omtanke

Vårt hållbarhetsarbete är en integrerad del av KlaraBos affär och bidrar till långsiktigt värdeskapande för hyresgäster, medarbetare, investerare och de orter där vi verkar. Arbetet omfattar klimatmässig hållbarhet, social hållbarhet och bolagsstyrning. Genom tydlig styrning och uppföljning säkerställer vi att hållbarhetsarbetet utvecklas i linje med våra långsiktiga mål, där ambitionen är klimatneutralitet i hela värdekedjan senast 2045.

Klimatmässig hållbarhet

Vi arbetar systematiskt för att minska klimatpåverkan genom energieffektivisering av fastigheter, ökat återbruk och användning av förnybar energi. Vid totalrenoveringar genomförs återbruksinventeringar för att öka resurseffektiviteten. Målet är att vara fria från fossila bränslen till 2030 och att successivt minska utsläppen i hela värdekedjan.

Social hållbarhet

Genom lokal förvaltning, samverkan och kontinuerlig dialog med hyresgäster bidrar vi till trygga och trivsamma bostadsmiljöer. Arbetet omfattar sociala initiativ och engagemang i lokalsamhället. För våra medarbetare arbetar vi för en trygg, inkluderande och utvecklande arbetsplats. Medarbetarengagemanget följs upp årligen och ligger fortsatt på en hög nivå. Målet om en jämnare könsfördelning kvarstår.

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande bygger på tydliga riktlinjer, transparens och höga etiska krav. KlaraBos uppförandekod för medarbetare och leverantörer samt visseblåsarfunktionen utgör grunden för ett ansvarsfullt och långsiktigt företagande.

Strategi och hållbarhetsstyrning

Styrelsen har det yttersta ansvaret för KlaraBos hållbarhetsarbete och fastställer strategi, mål och prioriteringar. Ledningsgruppen ansvarar för styrning och uppföljning, medan genomförandet sker i den operativa verksamheten genom förvaltning i egen regi. KlaraBo följer utvecklingen av EU:s regelverk för hållbarhetsrapportering och arbetar löpande med att säkerställa en relevant och ändamålsenlig rapportering.



Åtgärder under kvartalet

Under fjärde kvartalet har KlaraBo fortsatt att genomföra hållbarhetsinitiativ med fokus på värdeskapande och effektiv förvaltning.

- Den årliga motionsutmaningen KlaraFärdigaGå genomfördes för att stärka hälsa, engagemang och samarbete bland medarbetarna. Arbetet bidrar till lägre sjukfrånvaro, stärker förutsättningarna att behålla verksamhetskritisk kompetens och bidrar till en mer förutsägbar och stabil drift.
- Utveckling av levande stadsmiljöer är en del av KlaraBos förvaltningsmodell. Under kvartalet genomfördes en familjedag i Tullporten Galleria i Västervik i samverkan med lokala föreningar. Genom att skapa mötesplatser och öka aktiviteten i stadskärnan bidrar initiativet till ökad trygghet och efterfrågan på bolagets fastigheter.
- Arbetet med att höja boendestandarden har fortsatt. Under kvartalet har 49 lägenheter totalrenoverats inom ramen för bolagets ROT-strategi, vilket stärker fastigheternas tekniska standard och bidrar till stabila hyresintäkter över tid.
- Parallellt har riktade energiåtgärder genomförts i fastighetsbeståndet, inklusive tilläggsisolering, förbättrad värmestyrning, inventering av fjärrvärmecentraler samt investeringar i solenergi. Åtgärderna förbättrar energiprestandan och bidrar till en mer kostnadseffektiv drift.
- Under kvartalet har hyresgästdialog genomförts på flera orter, bland annat genom lokala träffar med hyresgäster. Närvaro i förvaltningen stärker relationen till hyresgästerna och bidrar till stabila hyresintäkter

Urval av våra hållbarhetsmål

Målområde	Mål till	Uppföljning	Kommentar
Energiintensitet	2030	Följs upp årsvis	Endast förnybar energi användas för el, värme och bilar i bolagets verksamhet.
Växthusgasutsläpp	2045	Följs upp årsvis	Klimatneutralitet i hela värdekedjan.
Jämställdhet	2025	Följs upp årsvis	40/60 fördelning mellan kvinnor och män i verksamheten.

Läs mer om våra mål och vårt hållbarhetsarbete på klarabo.se/hallbarhet.

KlaraFärdigaGå – motionsutmaning för medarbetare med syfte att uppmuntra till ökad vardagsrörelse.

Våra fastigheter

Vårt bestånd av hyresbostäder finns i stora delar av Sverige, från Trelleborg i söder till Umeå i norr och Visby i öst. Portföljen består till övervägande del av bostadsfastigheter.

Fastighetsbeståndet är uppdelade i fyra geografiska områden, Syd, Öst, Mitt samt Nord med fokus på ett antal större centralorter. Vårt fokus är hyresbostadsfastigheter på orter med god befolkningstillväxt och fungerande arbetsmarknad.

Fastighetsinnehavet består av 233 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 556 000 kvadratmeter exklusive parkeringsplatser och garage. Av ytan utgör 89 procent bostadsytor och snittlägenheten är 67 kvadratmeter stor.

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

Under kvartalet har vi investerat 59,7 Mkr (42,4) i befintliga förvaltningsfastigheter där värdeskapande totalrenovering är den främsta investeringsåtgärden. Totalrenovering innebär att lägenheterna renoveras i samband med naturlig omflyttning i beståndet. Renoveringsåtgärder genomförs när en befintlig hyresgäst är avflyttad och avslutas innan ny hyresgäst flyttar in. Renoveringen pågår normalt under fyra till sex veckor och under den perioden redovisas lägenheten som vakant vilket tillfälligt påverkar den ekonomiska uthyrningsgraden negativt.

Efterfrågan på våra renoverade lägenheter har varit och bedöms fortsätta vara god och vi ser ingen ökad vakansrisk som följd av de renoveringar med tillhörande hyresökningar vi genomför. Under kvartalet har totalt 49 lägenheter totalrenoverats.

En kundnära förvaltningsmodell

Hyresbostäder

Fokus på ändamålsenliga hyresbostäder på orter med sund befolkningstillväxt och stark arbetsmarknad. Fokus på orter med god avkastning till begränsad risk.

Förvaltning i egen regi

Förvaltning i egen regi ger kontinuerlig optimering och kontroll av drift- och underhållskostnader samt fokus på överskottsgrad.

Värdeskapande: Tillval

Fokus på anpassade värdeskapande kunderbudanden om åtgärder i fastigheter som höjer den generella standarden och bidrar till ökat driftnetto.

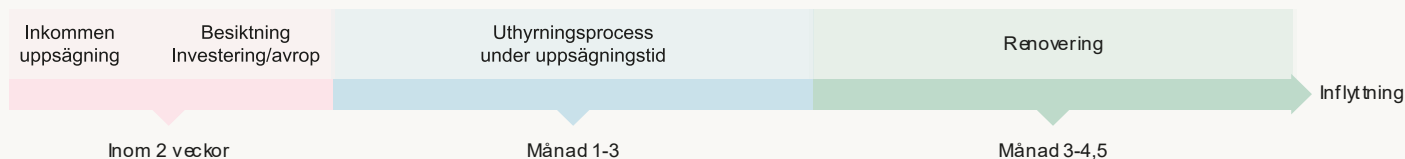
Värdeskapande: Renovering

Aktiv renoveringsstrategi genomförs löpande vid hyresgästomflyttning, vilket ökar fastighetsvärdet och bidrar till förbättrat kassaflöde. Utförandet anpassas till de lokala marknaderna.



Fagerängen, Trelleborg

Aktivt värdeskapande genom renovering



Ett av våra mål är att den genomsnittliga hyresutvecklingen ska överstiga den generella årliga hyreshöjningen. Detta ska ske genom aktiv förvaltning och kontinuerliga investeringar. Sedan 2019 har hyresutvecklingen i jämförbart bestånd överstigit den generella höjningen med 18,8 procentenheter, vilket visar på ett starkt värdeskapande i det befintliga beståndet.

Den årliga hyresförhandlingen för 2025 resulterade i en hyresökning på bostäder om drygt 4,9 procent viktat för hela beståndet. Över den senaste 12 månaders perioden har hyresvärdet, utan effekt från transaktioner, sammantaget ökat med 6,2 procent. Gapet mellan dessa tal om totalt 1,3 procentenheter hänförs till KlaraBos aktiva förädlingsmodell.

Renoveringar är en central del av vår strategi för långsiktigt värdeskapande. Genom att upgradera lägenheter till dagens standard med moderna kök, badrum och energieffektiva installationer skapas mervärde för både hyresgäster, bolaget och därmed våra ägare. Vår renoveringsmodell bygger på naturlig omflyttning – vi genomför inte åtgärder som tvingar hyresgäster att flytta. När en lägenhet blir ledig tas den om hand, rustas upp och blir ett attraktivt, energieffektivt hem som möter dagens krav.

Historiskt har modellen bevisat sig stabil och har genererat en attraktiv värdeökning baserad på hyresökningar och kostnadssänkningar. Enligt våra beräkningar har denna process under tiden från KlaraBos etablering isolerat genererat cirka 550 Mkr i nettovärdeökning till följd av renoveringar, exklusive marknadseffekter såsom förändringar i avkastningskrav. Värdeskapandet kan med belåning bli mer eller mindre självfinansierande alternativt bidra till att sänka belåningsgraden i koncernen.

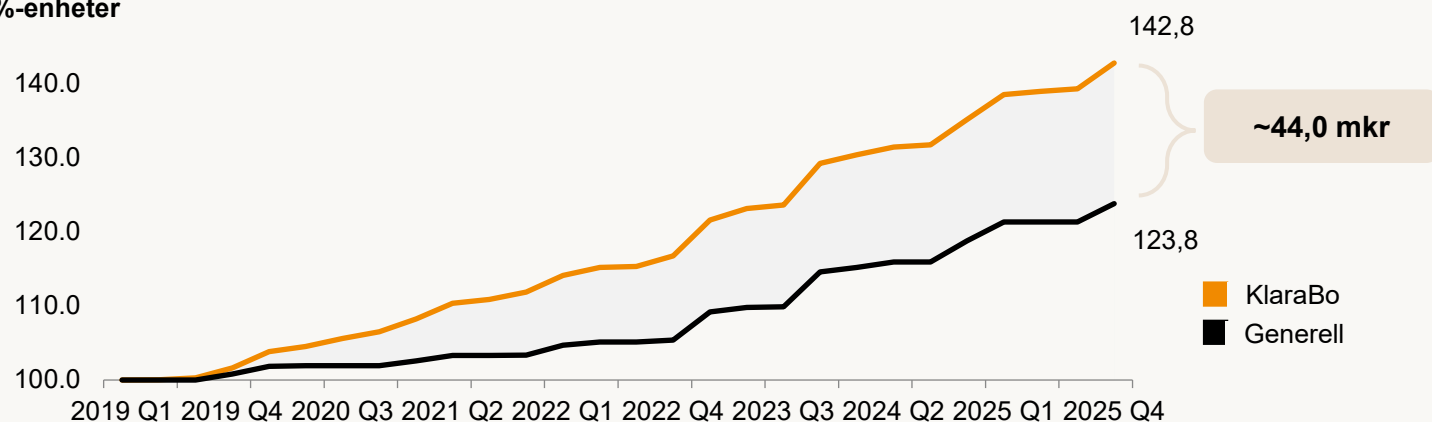
Utöver totalrenoveringarna erbjuder vi, under tiden en hyresgäst är bosatt i en lägenhet, standardhöjande förbättringar i lägenheten. Hyresgäster kan exempelvis välja olika tillval som höjer komforten och bidrar till ökad trivsel. Dessa åtgärder stärker samtidigt fastighetens långsiktiga värde och förbättrar det ekonomiska utfallet utöver de generella hyresförhandlingarna. Dessa typer av tillval är frivilliga för hyresgästen.



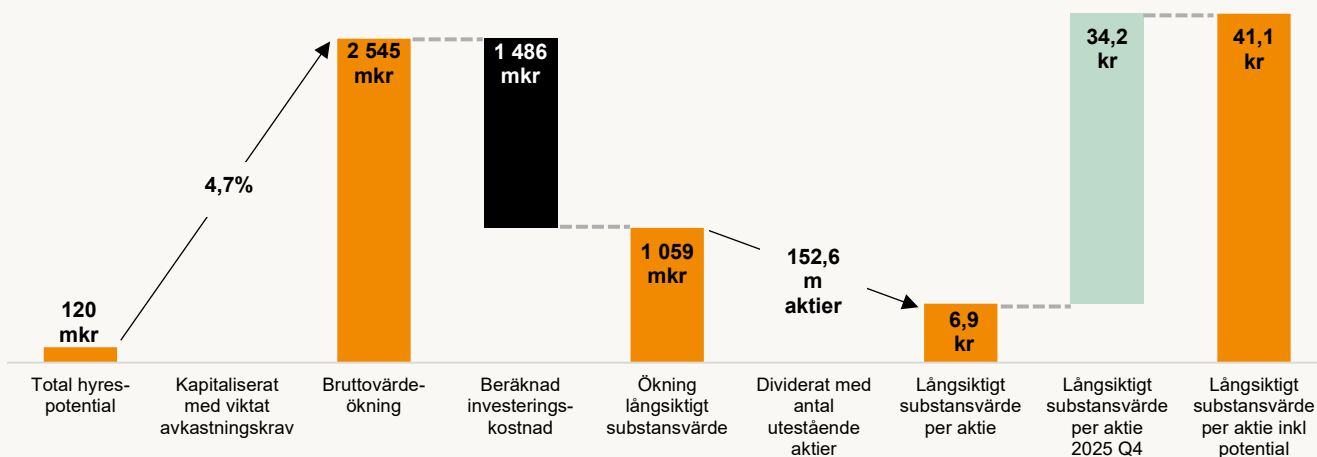
ROT-renoverad lägenhet i Östersund

Historisk hyresvärdesutveckling

%enheter



Framtida värdepotential i befintligt bestånd



Historisk nettovärdeökning

44 Mkr

Ackumulerad årlig hyreshöjning
till följd av renoveringar

4,0 %

Viktad genomsnittlig
historisk avkastning

=

1 108 Mkr

Bruttovärdeökning till följd
av renoveringar

-

558 Mkr

Investeringskostnad för
att höja hyresnivåer

=

550 Mkr

Nettovärdeökning till följd
av renoveringar

*Underliggande beräkning gjord på exakta tal och tabell visar
avrundade siffror.*

Våra största kluster utgör hälften av portföljen

Vår fastighetsportfölj är koncentrerad till urbana tillväxtorter där kombinationen av god disponibel inkomst och lägre genomsnittshyror stärker affärsmodellen. Våra kluster* finns i marknader med stabil efterfrågan på bostäder, lågt utbud av konkurrerande nybyggnation, bevisad betalningsvilja för renoverade bostäder och starka drivkrafter som infrastrukturutveckling, militär expansion och turism. Fastigheterna erbjuder högre direktavkastning än i de tre storstadsområdena och ett värde per kvadratmeter som ligger väl under nyproduktionskostnaden – vilket långsiktigt ger konkurrensfördelar och begränsar konkurrensen från nybyggnation.

Helsingborg

Närvaro sedan: 2019

Antal lägenheter: 834

Renoveringspotential: 57 %

Reell uthyrningsgrad: 100 %

Fastighetsvärde**: 20 280 kr/kvm



Trelleborg

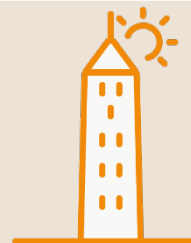
Närvaro sedan: 2018

Antal lägenheter: 936

Renoveringspotential: 41 %

Reell uthyrningsgrad: 99 %

Fastighetsvärde**: 22 410 kr/kvm



Visby

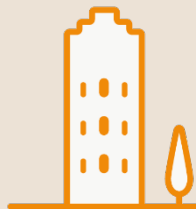
Närvaro sedan: 2021

Antal lägenheter: 885

Renoveringspotential: 63 %

Reell uthyrningsgrad: 100 %

Fastighetsvärde**: 21 890 kr/kvm



Östersund

Närvaro sedan: 2022

Antal lägenheter: 878

Renoveringspotential: 86 %

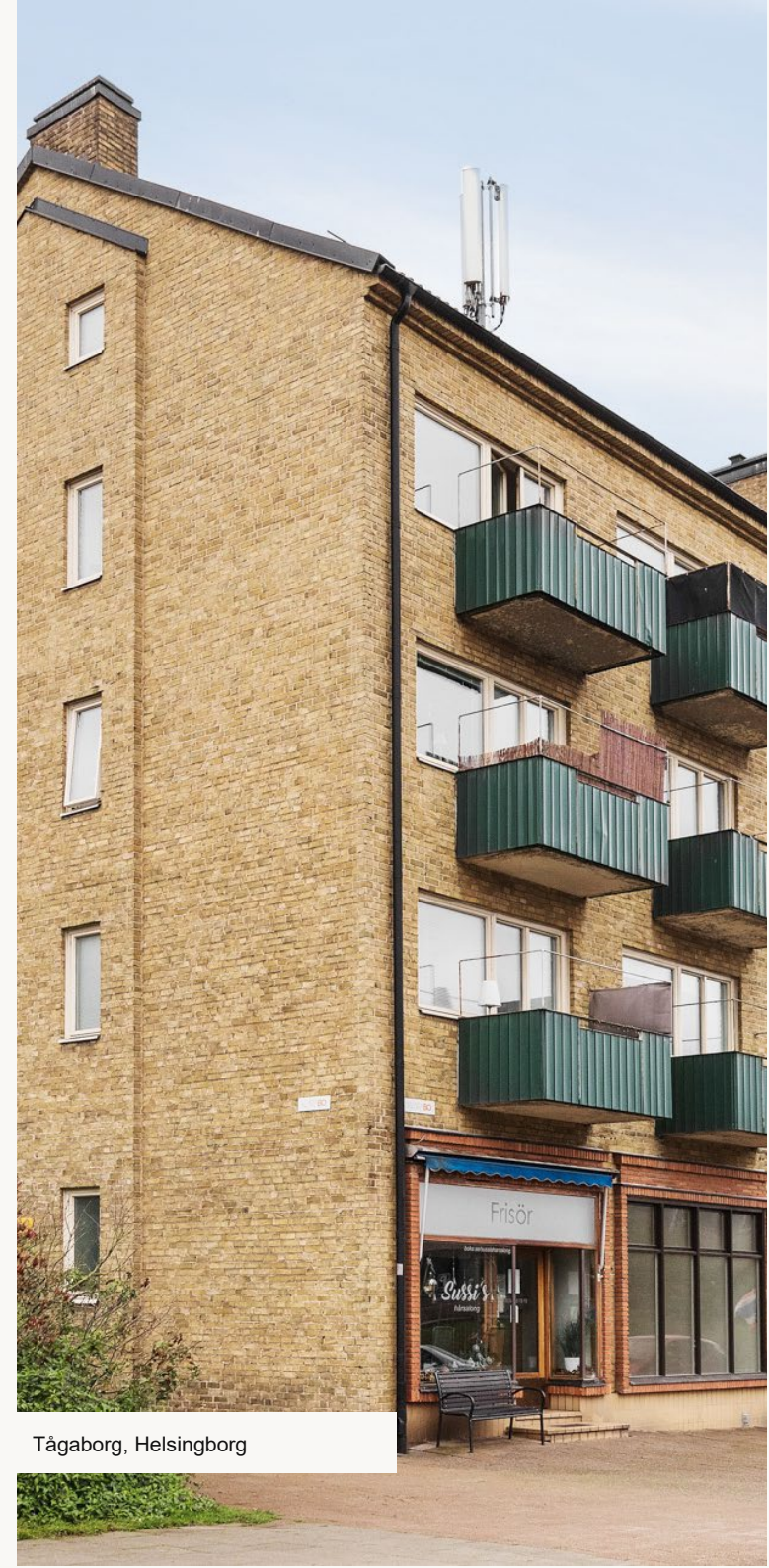
Reell uthyrningsgrad: 100 %

Fastighetsvärde**: 15 280 kr/kvm



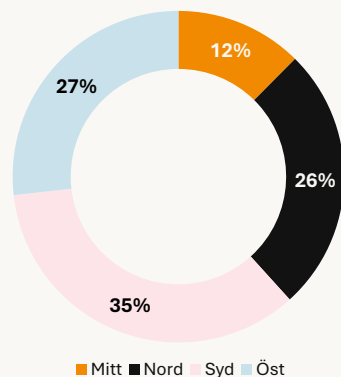
*Avser klusterområden per bokslutsdatum exklusive offentliggjorda men ej tillträdna och frånträdna transaktioner

**Förvaltningsfastigheter exkl. projektutvecklingsfastigheter

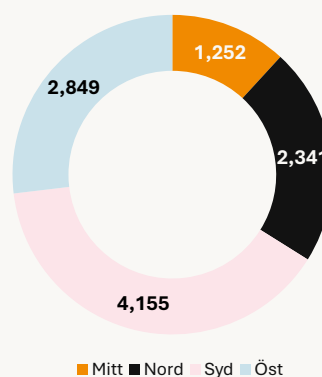


Tågaborg, Helsingborg

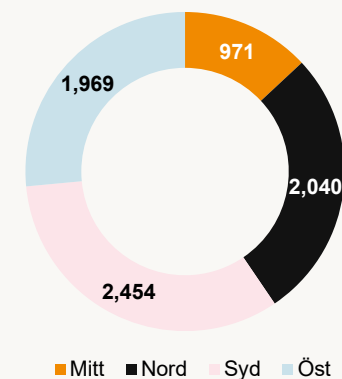
Hyresintäkter bostadsfastigheter



Fastighetsvärde*, Mkr



Antal lägenheter



Förvaltningsfastigheter*

Region	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Yta, tkvm		Totalt	Fastighetsvärde*	
			BOA	LOA		Mkr	kr/kvm
Mitt	76	971	62,5	5,5	67,9	1 252	18 431
Nord	34	2 040	141,4	5,9	147,3	2 341	15 892
Syd	69	2 454	163,6	30,4	194,0	4 155	21 420
Öst	54	1 969	129,7	17,1	146,8	2 849	19 406
	233	7 434	497,2	58,8	556,0	10 597	19 059

Region	Hyresvärde		Ekonomisk uthyrn.grad, %	Reell uthyrn.grad bostad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Fastighetskostnader		Driftnetto	
	Mkr	kr/kvm				Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Mitt	99,1	1 458	91,4	96,9	90,6	44,2	650	46,4	683
Nord	196,5	1 334	92,8	96,1	182,2	73,3	498	108,9	740
Syd	297,8	1 535	93,3	97,3	277,7	92,1	475	185,6	957
Öst	216,0	1 471	93,9	97,5	202,7	67,9	462	134,9	919
	809,3	1 455	93,1	96,9	753,3	277,5	499	475,8	856
Direktavkastning, %								4,5%	
Fastighetsadministration						45,4	82		
Driftnetto inkl. fast.admin.					753,3	322,9	581	430,3	774

*Förvaltningsfastigheter exkl. projektutvecklingsfastigheter och tomträtt värderade enligt IFRS 16

Vår nyproduktion

Vi arbetar med hela värdekedjan för hyreslägenheter – från projektutveckling och byggnation till egen förvaltning. Nyproduktion är en del av affärsmodellen och bidrar till långsiktig tillväxt, men bedrivs för närvarande selektivt med fokus på projekt som skapar stabila värden över tid.

Affärsutvecklingen handlar om att driva fram projekt från idé till färdig byggrätt, både genom förädling av befintliga fastigheter och genom nya projekt där förutsättningarna är de rätta. Arbetet baseras på noggranna analyser av orternas förutsättningar – som befolkningsutveckling, arbetsmarknad och betalningsförmåga – för att säkerställa att varje projekt är långsiktigt hållbart. Vi strävar efter att minimera klimatpåverkan i byggprocessen genom medvetna materialval och resurseffektiva lösningar.

Vid periodens utgång omfattade projektutvecklingsportföljen 571 byggrätter, vilket ger god beredskap för framtida tillväxt när marknadsförutsättningarna förbättras.

Pågående projekt

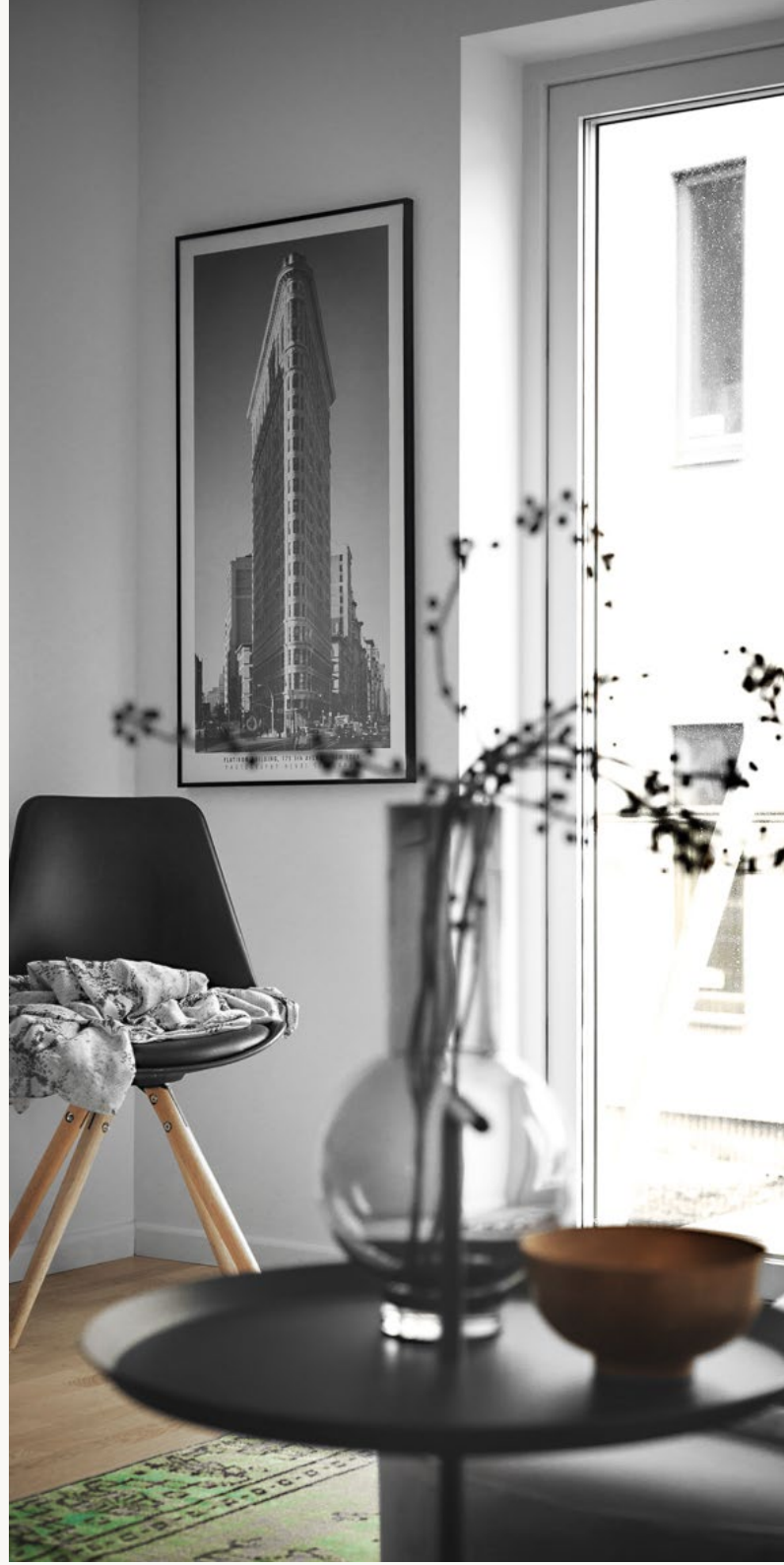
Bogen 1, Visby

För förtätningsprojektet Bogen 1 i Visby har exploateringsavtalet fördröjts, men förhoppningen är att avtalet kan färdigställas under första halvåret 2026 och att detaljplanen därmed kan antas i slutet av 2026.

Stäven 1, Visby

För fastigheten Stäven 1 i Visby har vi ansökt om planändring för att möjliggöra förtätning med fler bostäder. Dialog pågår med Region Gotland och arbetet bedöms kunna inledas under 2026.

På Stäven 1 har KlaraBo även sökt bygglov för konvertering och återställning av kontorslokaler till 14 lägenheter. Bygglov är beviljat och startbesked utfärdat. Byggstart sker så snart det är möjligt.



VÅR NYPRODUKTION

Byggrätter och projektutveckling*

Region	Projekt	Kommun	Antal lägenheter	Area, tkvm		Hyresvärde		Status	Ägarandel, %
				BTA	BOA	Mkr	kr/kvm		
Syd	Hällefgrundan 8, vind	Malmö	17	0,7	0,5	1,5	2 778	4	100
Öst	Ekorren 1**	Jönköping	76	6,2	4,5	9,2	2 067	4	100
Öst	Bogen 1 (etapp 1)	Gotland	90	6,3	5,0	10,4	2 065	5	100
Öst	Bogen 1 (etapp 2)	Gotland	79	5,5	4,4	9,1	2 065	5	100
Öst	Bogen 1 (etapp 3)	Gotland	41	2,9	2,3	4,8	2 065	5	100
Öst	Stäven (konvertering)	Gotland	14	1,3	0,9	1,7	1 848	2	100
Mitt	Källan 7**	Borlänge	34	2,1	1,9	3,6	1 941	4	100
Öst	Ålen (påbyggnad)	Vaggeryd	90	6,4	4,9	9,0	1 822	4	100
Öst	Ålen (nyproduktion)	Vaggeryd	130	9,2	7,1	12,9	1 826	4	100
Totalt***			571	40,5	31,5	62,2	1 972		

Status:

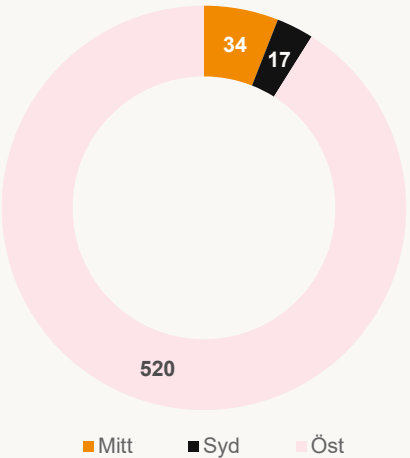
- 1) Byggstartade projekt eller projekt där bygglov erhållits
- 2) Bygglövsprojektering pågår
- 3) Kommunalt beslut om markanvisning fattats eller förvärsavtal tecknats
- 4) Lagakraftvunnen detaljplan
- 5) Pågående arbete med detaljplan

*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.

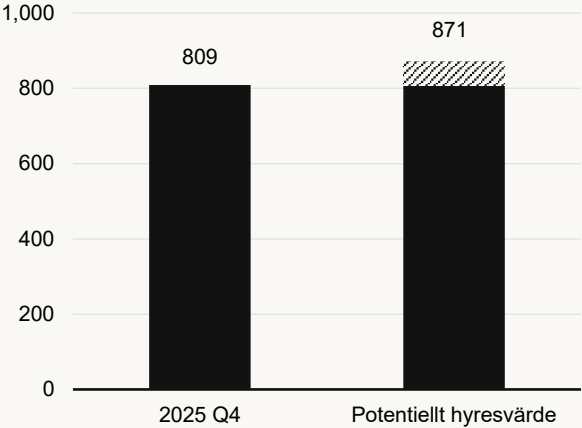
**Inkluderas i offentliggjord bytestransaktion med Sveafastigheter och har därmed frånträtts den 2 februari 2026. I tillägg tillkommer 15 000 kvm BTA i Sundsvall.

***Vår tidigare markanvisning Öster om Mässan i Hyllie, som bedrevs i samarbete med Obos, löpte ut den 31 december 2025. Vi har därefter tecknat ett nytt markanvisningsavtal där vi själva ansvarar för utvecklingen av de aktuella kvarteren. Avtalet kommer att tas upp för godkännande i tekniska nämnden i slutet av februari och avses gälla till och med den 31 mars 2029.

Planerade byggrätter



Hyresvärde inkl. byggrätter



Finansiella rapporter



FINANSIELLA RAPPORTER

Totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	Not	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Intäkter	1	182,4	157,5	720,4	630,4
Kostnader	2	-86,7	-69,5	-313,2	-268,2
Driftnetto	3	95,7	87,9	407,2	362,2
Centrala administrationskostnader	4	-12,7	-13,0	-55,1	-51,7
Rörelseresultat		83,0	75,0	352,1	310,5
Finansiella intäkter/kostnader	5	-51,5	-43,5	-193,0	-174,6
Förvaltningsresultat		31,5	31,4	159,1	135,9
Värdeförändringar fastigheter	6	7,8	132,4	365,4	111,0
Värdeförändringar derivat	6	24,1	72,7	2,0	26,2
Resultat före skatt		63,5	236,6	526,5	273,1
Skattekostnad	7	-20,7	-57,6	-118,4	-85,2
Periodens resultat		42,7	178,9	408,1	187,9

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

Finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Mkr	Not	2025 31 dec	2024 31 dec
Immateriella anläggningstillgångar		0,1	0,2
Förvaltningsfastigheter	8	9 587,2	9 243,9
Materiella anläggningstillgångar		3,6	5,5
Finansiella anläggningstillgångar		0,0	0,0
Fordringar		27,9	407,2
Likvida medel		79,7	143,0
Tillgångar som innehas för försäljning	8,12	1 013,6	-
Summa tillgångar		10 712,2	9 799,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	9	4 840,2	4 484,2
Uppskjuten skatteskuld	10	367,4	269,2
Derivat		8,5	10,6
Långfristiga räntebärande skulder	11	4 052,5	3 762,0
Kortfristiga räntebärande skulder	11	796,7	1 128,2
Övriga skulder		157,5	145,8
Skulder direkt relaterade till tillgångar som innehas för försäljning	11,12	489,3	-
Summa eget kapital och skulder		10 712,2	9 799,9

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Mkr	2025 31 dec	2024 31 dec
Belopp vid periodens ingång, hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 484,2	3 936,3
Periodens resultat	408,1	187,9
Nyemission aktier	-	390,9
Nyemission teckningsoptioner	8,2	-
Kostnader hänförliga till nyemission	-1,1	-18,6
Skatteeffekt på emissionskostnader	0,2	3,8
Återköp av aktier	-59,4	-16,2
Belopp vid periodens utgång, hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 840,2	4 484,2



ROT-renoverad lägenhet i Visby

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	83,0	75,0	352,1	310,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0,5	0,5	2,1	2,5
Erhållen ränta	1,2	1,2	2,5	3,9
Betald ränta	-46,7	-44,4	-185,5	-175,3
Betald skatt	5,6	11,3	-34,2	-23,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	43,5	43,5	136,9	118,2
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital				
Förändring rörelsefordringar/-skulder	4,8	-7,2	5,5	-35,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	48,3	36,3	142,4	82,4
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag	-	-1,2	-804,5	-77,3
Försäljning av förvaltningsfastigheter	1,1	-1,7	1,1	123,6
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-59,7	-42,4	-172,7	-144,0
Nyproduktionsinvesteringar	-1,0	-1,3	-2,9	-5,2
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0,0	-0,2	-0,2	-0,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-59,5	-46,8	-979,2	-103,1
Finansieringsverksamheten				
Emissioner netto	-0,2	-	383,5	-
Nyupptagna finansiella skulder	-	-	510,0	100,0
Låneupptagningskostnader	-	-4,5	-	-4,5
Amortering av finansiella skulder	-16,0	-12,3	-60,6	-84,0
Återköp av egna aktier	-14,3	-	-59,4	-16,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-30,6	-16,9	773,4	-4,7
Periodens kassaflöde	-41,8	-27,4	-63,3	-25,4
Likvida medel vid periodens början	121,5	170,4	143,0	168,5
Likvida medel vid periodens slut	79,7	143,0	79,7	143,0

Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Nettoomsättning	8,7	6,4	31,9	25,5
Personalkostnader	-6,6	-6,1	-24,8	-21,3
Övriga externa kostnader	-6,5	-5,8	-23,4	-22,5
Rörelseresultat	-4,4	-5,6	-16,4	-18,4
Finansiella intäkter/kostnader	-40,7	690,4	226,7	653,7
Resultat efter finansiella poster	-45,1	684,8	210,3	635,3
Erhållna/lämnade koncernbidrag	42,3	18,4	42,3	18,4
Resultat före skatt	-2,7	703,3	252,7	653,7
Skattekostnad	-5,0	-18,3	-1,1	-14,8
Periodens resultat	-7,8	685,0	251,5	639,0

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

Omsättningen i moderbolaget avser primärt fakturering av tjänster till koncernbolag.

Utöver koncerninterna räntor har posten Finansiella intäkter/kostnader under kvartalet påverkats av värdeförändring av derivat samt nedskrivning och återföring av nedskrivning av dotterbolagsaktier.

FINANSIELLA RAPPORTER

Moderbolagets balansräkning

Mkr	2025 31 dec	2024 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	0,3	0,4
Andelar i koncernföretag och gemensamt styrda företag	2 327,8	2 444,2
Fordringar hos koncernföretag och gemensamt styrda företag	4 229,3	3 715,9
Uppskjutna skattefordringar	1,8	2,7
Övriga fordringar	9,2	388,9
Kassa och bank	27,3	131,5
Summa tillgångar	6 595,6	6 683,6
Bundet eget kapital	7,9	7,9
Fritt eget kapital	4 307,9	4 108,4
Derivat	8,5	13,0
Skulder till koncernföretag	2 262,0	2 537,4
Övriga skulder	9,3	16,9
Summa eget kapital och skulder	6 595,6	6 683,6

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

Aktuell intjäningsförmåga

Tabellen nedan visar KlaraBos intjäningsförmåga för förvaltningsverksamheten på tolv månadersbasis per 31 december. Det bör särskilt framhållas att intjäningsförmågan inte utgör en prognos, utan ska betraktas som en teoretisk ögonblicksbild, avsedd enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte någon bedömning av framtida förändringar i hyresnivåer, vakansgrad, driftkostnader, räntenivåer, värdeförändringar, fastighetstransaktioner eller andra faktorer som kan påverka verksamhetens utveckling.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår, 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. Från och med 2025 Q4 tas även icke kassaflödespåverkande finansiella kostnader med för att förtydliga kommande kostnader. Dessa har tidigare inte varit en del av intjäningsförmågan. Intjäningsförmågan speglar samtliga kostnader för förvaltningsverksamheten.

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Mkr	2026-01-01	2025-10-01	2025-07-01	2025-04-01	2025-01-01
Hysesintäkter	753,3	735,4	735,6	730,0	656,2
Fastighetskostnader	-324,2	-316,0	-316,0	-316,0	-283,1
Driftnetto	429,1	419,4	419,6	414,0	373,1
Överskottsgrad, %	57,0	57,0	57,0	56,7	56,9
Centrala administrationskostnader	-48,9	-46,8	-46,8	-46,8	-45,9
Finansiella intäkter/kostnader	-196,1	-200,5	-181,9	-180,4	-162,2
Icke kassaflödespåverkande finansiella poster	-2,8	-	-	-	-
Förvaltningsresultat	181,3	172,1	190,8	186,7	165,0
Förvaltningsresultat per aktie, kr*	1,19	1,12	1,24	1,22	1,23
Antal aktier, milj.	152,6	153,5	153,5	153,5	130,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,9	2,0	2,0	2,0

*Historiska tal innan 2025-01-01 är omräknade med anledning av företrädesemission

Hysesintäkterna i intjäningsförmågan ökade under kvartalet med 17,9 Mkr. Uppgången förklaras huvudsakligen av den årliga hyreshöjningen för 2026, som fått genomslag på flera av bolagets orter. Cirka 60 procent av bostadsintäkterna har justerats, motsvarande cirka 14,0 Mkr, medan resterande 40 procent förväntas ge effekt under nästkommande kvartal. Den övriga intäktsökningen om 3,9 Mkr härrör från den årliga indexeringen av lokalavtal, hyreshöjningar relaterade till kvartalets genomförda totalrenoveringar och andra standardhöjande åtgärder samt en förstärkning av intäkterna från parkeringsverksamheten.

Fastighetskostnaderna har omräknats till 2026 års kostnadsnivå för den del av fastighetsbeståndet där årlig hyresjustering genomförts. De centrala administrationskostnaderna har justerats till 2026 års nivå baserat på nuvarande omfattning och resursbehov inom administrationen.

De finansiella kostnaderna har minskat i huvudsak till följd av lägre interbankränta jämfört med tidigare kvartal.

Förvaltningsresultat per aktie uppgår till 1,19 kr.

Analys av resultat- och balansräkning

Resultatposter nedan avser fjärde kvartalet, 1 oktober till 31 december samt perioden 1 januari till 31 december. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år.

Not 1 Intäkter

Kvartalets intäkter uppgick till 182,4 Mkr (157,5) vilket motsvarar en ökning med 15,8 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Förändringen förklaras främst av förvärvet i Helsingborg som bidragit med en intäktsökning om cirka 19,4 Mkr. Hyresförhandlingen för 2025 har slutförts till ett viktat genomsnitt uppgående till 4,9 procent motsvarande cirka 7,0 Mkr för kvartalet. Vakanssituationen under året har varit något mer ansträngt än föregående år, varför vakanser bidrar negativt med cirka -2,2 Mkr. Övrig förändring hänförs främst till standardförbättringar samt nytt lokalavtal med Östersunds kommun som tecknats med en årlig hyresintäkt om 1,4 Mkr och löptid på 20 år.

Periodens intäkter uppgick till 720,4 Mkr (630,4) och har ökat med 14,3 procent huvudsakligen kopplat till förvärv, hyresindexering för både bostad och lokal samt standardförbättringar i bostadsbeståndet.

Not 2 Kostnader

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

Driftkostnaderna avser huvudsakligen utgifter för uppvärmning, el- och vattenförbrukning samt avfallshantering, och uppgick under kvartalet till -86,7 Mkr (-69,5). Den totala kostnadsökningen om 24,7 procent förklaras främst av förvärvet i Helsingborg som står för -9,5 Mkr av kvartalets kostnader.

Under kvartalet har återbetalning av biogasskatt bokats med cirka 0,6 Mkr, att jämföra med föregående års motsvarande kvartal där återbetalningen bokades med retroaktivitet för hela 2023 och 2024 om sammanlagt 3,5 Mkr. Justerat både för förvärv samt engångseffekten hänförlig den retroaktiva återbetalningen, uppgick kostnadsökningen i det jämförbara beståndet till cirka 6,5 procent. Aviserade taxehöjningar, främst avseende värme, har legat på en betydande nivå med ett intervall mellan 6 och 27 procent. Kostnadsnivån utvecklades därmed

stabil trots betydande taxehöjningar inom taxebundna kostnader, vilka utgör drygt hälften av kvartalets totala kostnads massa.

Periodens driftkostnader uppgick till -313,2 Mkr (-268,2), motsvarande en ökning om 16,8 procent jämfört med föregående år. Exklusive effekt från återbetalning av biogasskatt, uppgick kostnadsökningen för jämförbart bestånd till cirka 4,6 procent. Kostnadsutvecklingen förklaras huvudsakligen av de omfattande taxehöjningarna, men ökningen dämpades delvis av periodens mildare klimat.

Not 3 Driftnetto och överskottsgrad

Driftnettot för kvartalet uppgick till 95,7 Mkr (87,9), motsvarande en ökning om 8,8 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Ökning exklusive engångseffekt avseende biogasskatt uppgick till 12,6 procent.

Driftnettot för perioden uppgick till 407,2 Mkr (362,2), en ökning med 12,4 procent drivet av huvudsakligen förvärv, årets hyresförhandling samt hyreshöjningar kopplade till standardförbättringar. Överskottsgraden uppgick till 56,5 procent (57,5).

Not 4 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader omfattar kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner för verksamheten. Denna kostnad innefattar även moms-kostnad då bostadsbolag inte har avdragsrätt för ingående moms i samband med vidarefakturerings inom koncernen.

Kostnader för central administration uppgick för kvartalet till -12,7 Mkr (-13,0) och för perioden till -55,1 Mkr (-51,7). De ökade kostnaderna för perioden förklaras huvudsakligen av ökade personalkostnader till följd av en utökad central organisation.

Not 5 Finansiella intäkter/kostnader

Finansiella intäkter/kostnader för kvartalet uppgick till -51,5 Mkr (-43,5) och för perioden -193,0 Mkr (-174,6). Ökningen för kvartalet såväl som perioden förklaras huvudsakligen av utökad lånevolym samt fasträntelån som löpt ut under tredje kvartalet 2025 och övergått till rörliga lån på balansdagen.

Under perioden har två ränteswappar tillkommit om totalt 550 Mkr och en ränteswap om 200 Mkr har förfallit.

KlaraBos räntesäkringsnivå uppgår till 58,1 procent (80,2) av lånevolymen. Den lägre räntesäkringsnivån jämfört med föregående år beror på att inga fasträntelån kvarstod på balansdagen.

Not 6 Värdeförändringar

Koncernens förvaltningsfastigheter värderas kvartalsvis och besiktigas individuellt enligt ett rullande treårsschema. Minst en gång per år genomförs en fullständig extern värdering av varje enskilt objekt, där bedömningen baseras på tillgängligt material för respektive fastighet, samt marknadsinformation och erfarenhetsbaserade antaganden från extern värderare.

Under det aktuella kvartalet har en extern värdering genomförts av det oberoende och auktoriserade värderingsinstitutet Savills. Denna översyn har resulterat i uppdaterade värderingsparametrar i syfte att säkerställa en rättvisande och marknadsmässig bedömning av fastighetsportföljens värde per balansdagen.

Kvartalets nettovärdeförändring i fastighetsbeståndet var 7,8 Mkr (132,4) och periodens nettovärdeförändring var 365,4 Mkr (111,0). Förändringen förklaras delvis av förbättrade driftnetton kopplade till koncernens värdeskapande investeringar och nytecknade lokalavtal.

Vid periodens utgång var det genomsnittliga avkastningskravet för hela portföljen cirka 5,0 procent och avkastningskravet för portföljens bostäder 4,8 procent. Viktat för hela portföljen har avkastningskravet ökat marginellt med cirka 1 punkt sen föregående kvartal.

Värdeförändring för koncernens derivatportfölj uppgick i kvartalet till 24,1 Mkr (72,7) och i perioden till 2 Mkr (111). Värdeförändringen hänförs till koncernens räntederivat. Den positiva värdeutvecklingen i kvartalet förklaras av förändrade antaganden om framtida marknadsräntor. Effekten är endast bokföringsmässig och inte kassaflödespåverkande. Vid derivatens utgång är värdet noll.

Not 7 Skattekostnad

Kvartalets totala skatt uppgick till -20,7 Mkr (-57,6), varav -11,0 Mkr (-47,7) avser uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändring i förvaltningsfastigheter och derivat. Aktuell skatt uppgick till -1,4 Mkr (-4,8).

► Noter, forts.

Skatt för perioden uppgick till -118,4 Mkr (-85,2), varav -83,9 Mkr (-51,2) avser uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändring i förvaltningsfastigheter och derivat. Aktuell skatt uppgick till -20,0 Mkr (-23,0).

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder och saknar direkt likviditetspåverkan.

Not 8 Förvaltningsfastigheter

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

I enlighet med IFRS 5 har Förvaltningsfastigheter som är föremål för försäljning med beräknat frånträde 31 januari 2026 omklassificerats till balansposten Tillgångar som innehas för försäljning.

Koncernens förvaltningsfastigheter inkl Tillgångar som innehas för försäljning har vid periodens utgång värderats till 10 600,8 Mkr (9 243,9), varav projektutvecklingsfastigheter utgör 13,0 Mkr (17,8), tomträtt värderad enligt IFRS 16 uppgår till 10,6 Mkr (10,6) och resterande 10 577,2 Mkr (9 215,5) avser befintliga fastigheter.

Redovisat värde förvaltningsfastigheter

Mkr	2025 31 dec	2024 31 dec
Ingående redovisat värde förvaltningsfastigheter	9 243,9	9 031,9
Förvärv av förvaltningsfastigheter genom bolag	815,0	79,3
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-1,1	-140,0
Investeringar i förvaltningsfastigheter	172,7	144,0
Investeringar i nyproduktionsfastigheter	4,9	5,2
Värdeförändringar	365,4	123,5
Omklassificering till tillgångar som innehas för försäljning	-1 013,6	-
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	9 587,2	9 243,9

Not 9 Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 840,2 Mkr (4 484,2). Förändringen förklaras av periodens resultat, nyemission av teckningsoptioner samt att bolaget under 2025 gjort återköp av aktier om 59,4 Mkr.

Not 10 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld uppgående till 367,4 Mkr (269,2) är främst hänförlig till värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter och derivat.

Not 11 Räntebärande skulder

Räntebärande skulder avser primärt finansiering av koncernens förvaltningsfastigheter. Finansieringen avseende förvaltningsfastigheter uppgick på balansdagen till 5 338,5 Mkr (4 890,2). Leasingskulden enligt IFRS 16 uppgick till 11,9 Mkr (13,0) och avser tomträtt och kontorslokaler. Löpande amorteringar för de kommande tolv månaderna bedöms vid periodens utgång uppgå till 52,2 Mkr (50,1). Koncernens likvida medel uppgick till 79,7 Mkr (143,0) och därutöver har KlaraBo tillgängliga kreditfaciliteter uppgående till 100 Mkr per 2025-12-31. Skuldernas verkliga värde avviker inte väsentligt från redovisat värde.

Belåningsgraden för koncernen uppgick per balansdagen till 49,6 procent (51,4).

Samtliga belopp inkluderar tillgångar och skulder som innehas för försäljning.

Not 12 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.

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:

	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Fastighetsrelaterade				
Hysesintäkter, Mkr	182,4	157,5	720,4	630,4
Förvaltningsresultat, Mkr	31,5	31,4	159,1	135,9
Periodens resultat, Mkr	42,7	178,9	408,1	187,9
Överskottsgrad, %	52,5	55,8	56,5	57,5
Reell uthyrningsgrad, %	96,9	97,2	96,9	97,2
Förvaltningsfastigheter, Mkr	10 600,8	9 243,9	10 600,8	9 243,9
Total uthyrningsbar yta, tkvm	556,0	499,0	556,0	499,0
Marknadsvärde/kvm	19 022	18 469	19 022	18 469
Antal lägenheter i förvaltning	7 434	6 694	7 434	6 694
Antal lägenheter i projektutveckling	571	974	571	974
Finansiella				
Soliditet, %	45,2	43,6	45,2	43,6
Belåningsgrad, %*	49,6	51,4	49,6	51,4
Räntetäckningsgrad, ggr**	1,8	1,8	1,8	1,8
Räntebindningstid, år	3,0	3,3	3,0	3,3
Kreditbindningstid, år	2,2	2,1	2,2	2,1
Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 216,1	4 387,8	5 216,1	4 387,8
Aktierelaterade				
Förvaltningsresultat per aktie, kr***	0,21	0,23	1,04	1,01
Resultat per aktie, kr****	0,28	1,33	2,66	1,39
Eget kapital per aktie, kr	31,7	31,5	31,7	31,5
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	34,2	33,7	34,2	33,7
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %	-12,1	32,1	2,8	9,8
Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %	1,5	5,4	1,5	5,4
Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	152,6	130,3	152,6	130,3
Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden, miljontal	153,5	130,3	153,7	130,7

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

** Avser beräkning på 12 månaders basis

*** Historiska tal är omräknade med anledning av företrädesemission

**** Enligt IFRS



Skönsvik, Sundsvall

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 omflyttningssvakans.
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. Ger jämförbarhet mellan fastighetsbolag.
Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %*	Räntebärande skulder relaterade till förvaltningsfastigheter i förhållande till förvaltningsfastigheter exkl. pågående nyproduktion.	Nyckeltalet 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 på förvaltningsresultat per aktie, %	Procentuell förändring av förvaltningsresultat per aktie under perioden.	Nyckeltalet visar den procentuella utvecklingen av förvaltningsresultatet över tid.
Årlig tillväxt på 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 exkl. 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.

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

Avstämningsstabell nyckeltal

	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Marknadsvärde/kvm				
A Förvaltningsfastigheter, Mkr*	10 600,8	9 243,9	10 600,8	9 243,9
B Pågående nyproduktioner, Mkr	13,1	17,7	13,1	17,7
C Tomträtt, Mkr	10,6	10,6	10,6	10,6
D Total uthyrningsbar yta, tkvm	556,0	499,0	556,0	499,0
(A-B-C)/D Marknadsvärde/kvm	19 022	18 469	19 022	18 469
Överskottsgrad, %				
A Driftnetto, Mkr	95,7	87,9	407,2	362,2
B Intäkter, Mkr	182,4	157,5	720,4	630,4
A/B Överskottsgrad, %	52,5	55,8	56,5	57,5
Reell uthyrningsgrad, %				
A Antal lägenheter	7 434	6 694	7 434	6 694
B Antal outhyrda lägenheter	371	305	371	305
C Lgh ställda för renovering eller med tecknat hyreskontrakt	144	120	144	120
1-(B-C)/A Reell uthyrningsgrad, %	96,9	97,2	96,9	97,2
Soliditet, %				
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	4 840,2	4 484,2	4 840,2	4 484,2
B Återläggning nyemission avs ej tillträdde aktier	0,0	-376,1	0,0	-376,1
C Summa eget kapital och skulder vid periodens slut, Mkr	10 712,2	9 799,9	10 712,2	9 799,9
(A+B)/(B+C) Soliditet, %	45,2	43,6	45,2	43,6
Belåningsgrad, %				
A Långfristiga räntebärande skulder, Mkr*	4 052,5	3 762,0	4 052,5	3 762,0
B Kortfristiga räntebärande skulder, Mkr*	1 286,0	1 128,2	1 286,0	1 128,2
C Likvida medel vid periodens utgång, Mkr	79,7	143,0	79,7	143,0
D Förvaltningsfastigheter, Mkr*	10 600,8	9 243,9	10 600,8	9 243,9
(A+B-C)/D Belåningsgrad, %*	49,6	51,4	49,6	51,4
E Pågående nyproduktioner, Mkr	13,1	17,7	13,1	17,7
(A+B)/(D-E) Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %*	50,4	53,0	50,4	53,0
Räntetäckningsgrad, ggr				
A Rörelsesresultat rullande 12 mån, Mkr	352,1	310,5	352,1	310,5
B Räntenetto rullande 12 mån, Mkr	-193,0	-174,4	-193,0	-174,4
A/-B Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,8	1,8

► Avstämningstabell nyckeltal, forts.

	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Långsiktigt substansvärde, Mkr				
A Eget kapital, Mkr	4 840,2	4 484,2	4 840,2	4 484,2
B Återläggning derivat, Mkr	8,5	10,6	8,5	10,6
C Återläggning uppskjuten skatteskuld, Mkr	367,4	269,2	367,4	269,2
D Återläggning uppskjuten skattefordran, Mkr	0,0	0,0	0,0	0,0
E Återläggning nyemission avs ej tillträdde aktier	0,0	-376,1	0,0	-376,1
A+B+C+D+E Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 216,1	4 387,8	5 216,1	4 387,8
Förvaltningsresultat per aktie, kr **				
A Förvaltningsresultat, Mkr	31,5	31,4	159,1	135,9
B Vägt gnmsn antal aktier under perioden, miljontal	153,5	130,3	153,7	130,7
C Justeringsfaktor avseende företrädesemission	0,0000	0,0328	0,0000	0,0328
(A/(B*(1+C)) Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,21	0,23	1,04	1,01
Eget kapital per aktie, kr				
A Eget kapital, Mkr	4 840,2	4 484,2	4 840,2	4 484,2
B Återläggning nyemission avs ej tillträdde aktier	0,0	-376,1	0,0	-376,1
C Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	152,6	130,3	152,6	130,3
(A+B)/C Eget kapital per aktie, kr	31,7	31,5	31,7	31,5
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr				
A Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 216,1	4 387,8	5 216,1	4 387,8
B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	152,6	130,3	152,6	130,3
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	34,2	33,7	34,2	33,7
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, % **				
A Förvaltningsresultat under perioden per aktie, kr	0,21	0,23	1,04	1,01
B Förvaltningsresultat under föregående period per aktie, kr	0,23	0,18	1,01	0,92
A/B-1 Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	-12,1%	32,1%	2,8%	9,8%
Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %				
A Långsiktigt substansvärde under perioden per aktie, kr	34,2	33,7	34,2	33,7
B Långsiktigt substansvärde under föregående period per aktie, kr	33,7	32,0	33,7	32,0
A/B-1 Årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie, %	1,5%	5,4%	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

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 samt värdet på dessa. 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 kostnadsförändringen för de räntebärande skulderna om räntan förändras med en procentenhet. Med finansieringsrisk avses risken att kostnaden, exklusive ränterisk, 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.

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

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

KlaraBo redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet värderas minst en gång per år av externa oberoende värderingsinstitut. De värdeförändringar som uppstår till följd av dessa värderingar redovisas i resultaträkningen och kan ha en väsentlig påverkan på periodens resultat. Detta medför att resultatet kan uppvisa viss volatilitet mellan perioder.

Fastigheternas marknadsvärde påverkas i huvudsak av förväntat framtida driftnetto samt marknadens avkastningskrav. En ökad efterfrågan på fastigheter tenderar att sänka avkastningskraven, vilket leder till högre värderingar. Motsatt effekt uppstår vid minskad efterfrågan. På samma sätt påverkas värdet positivt av ett förbättrat driftnetto och negativt vid en försämring.

I värderingen beaktas bland annat den faktiska hyresnivån samt vakansrisken i fastighetsbeståndet. Vid fastighetsvärderingar tas hänsyn till ett osäkerhetsintervall för att avspejla 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	571,3	+ 0,25%-enheter	-514,0
Hyresvärde*	- 2,50%	-37,3	+ 2,50%	401,4
Drift- och underhållskostnader	- 2,50%	142,0	+ 2,50%	-142,0
Långsiktig vakansgrad	- 0,25%-enheter	33,9	+ 0,25%-enheter	-34,0

*-2,50% avser enbart lokaler och +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 för närvarande inte. 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 rörelseresultatet. KlaraBo följer noga utvecklingen och simulerar känsligheten för att på så vis kunna agera vid behov.

Per 31 december 2025 uppgick likvida medel till 79,7 Mkr och koncernen hade 100 Mkr i outnyttjade kreditfaciliteter.

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 bland annat tid, kostnad och kvalitet). Förändrade avkastningskrav, finansierings- och energikostnader har skapat osäkerhet avseende värderingar vilket präglar marknaden.

Förutsättningarna för nyproduktion av bostäder har försämrats sedan början av 2022. Kraftigt höjda finansieringskostnader i kombination med höjda avkastningskrav och högre byggkostnader har generellt 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

Transaktionsvolymen för bostäder har ökat under 2025 jämfört med motsvarande period förra året och drivs av ett gynnsammare klimat för fastighetsinvestorer med god tillgång på kapital.

Bedömningen är att intresset för bostadsfastigheter och transaktionsvolymen kommer fortsätta växa under 2026 och framåt och grundar sig på att hyresutvecklingen har släpat efter inflationen samt bostadsfastigheters stabila kassaflöde. Förväntan är att hyresutvecklingen kompenserar för den historiska inflationen under de kommande åren, vilket gör det fördelaktigt att äga bostadsfastigheter. De relativt sett höga hyrorna i nyproduktion bedöms också göra renoverade lägenheter i äldre fastigheter mer attraktiva och ge större möjligheter till lönsamma uppgraderingar för fastighetsägare. Ökande transaktionsvolym och förbättrade förutsättningar på marknaden skulle kunna leda till sjunkande avkastningskrav för bostadsfastigheter under 2026 och framåt.

Under 2025 har det i media rapporterats om vakanser för hyresbostäder och under juni presenterade Svensk Allmännytta en rapport där de visade att vart femte allmännyttigt bostadsbolag gick med förlust under 2024. Vårt värderingsinstitut Savills har tillgång till en stor databas över hyresbostäder över hela Sverige i olika typer av bolag, privata, börsnoterade, fonder och allmännyttiga som uppger att vakansnivåer skiljer sig åt kraftigt mellan olika kommuner. I orter med fortsatt befolkningstillväxt är vakanserna fortsatt låga och i vissa orter ser man minskande vakanser på grund av att det inte tillkommer nyproducerade lägenheter. I vissa kommuner ser man också att det är låg vakans i centralorten samtidigt som det i mindre orter i samma kommun, där ofta allmännyttan äger majoriteten av hyresbostäderna, kan vara höga vakanser. De bolag som har stora problem med vakans och dålig lönsamhet ligger oftast i inlandskommuner med negativ befolkningstillväxt vilket gör att skillnaderna är särskilt stora beroende på vilka lägen man verkar i.

KlaraBos erbjudande möter marknadens efterfrågan på bra boende till rätt pris. Koncernen bedömer att efterfrågan är fortsatt god i de områden där KlaraBo befinner sig även om vissa orter har fått något stigande vakans. Koncernen bedömer att det fortsatt finns en strukturell bostadsbrist på många av KlaraBos orter i Sverige. KlaraBo har under 2025 renodlat sin portfölj med fokus på 4 stycken klusterorter med hög och stabil efterfrågan.

Organisation och medarbetare

Moderbolag i koncernen är KlaraBo Sverige AB. Koncernen består av helägda dotterbolag samt gemensamt styrda bolag. Medeltalet anställda för perioden uppgick till 75 (67), varav 28 (23) kvinnor.

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 bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden följts. 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 2024. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2024.

Transaktioner med närstående

Koncernens närståendekrets omfattar samtliga styrelseledamöter, verkställande direktören och medlemmar i företagsledningen samt till dessa närstående personer och bolag. Under perioden har inga transaktioner med koncernens närstående genomförts.

Aktien

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. De femton största ägarna per den 31 december 2025 framgår av tabellen nedan.

Per den 31 december 2025 uppgick det totala antalet aktier till 157 885 751 fördelat på 16 300 000 stamaktier av serie A och 141 585 751 stamaktier av serie B. Varje A-aktie berättigar till tio röster och varje B-aktie till en röst. Kvotvärdet för samtliga aktier uppgår till 0,05 kronor per aktie. Bolaget innehar per bokslutsdatum totalt 5 372 192 aktier av serie B. Bolaget är inte direkt eller indirekt kontrollerat av någon enskild part.

Största aktieägare per 31 december 2025

	A-aktier	B-aktier	Totalt	Kapital	Röster
Investment AB Spiltan	1 934 484	17 399 372	19 333 856	12,2%	12,1%
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	0	15 575 018	15 575 018	9,9%	5,1%
Ralph Mühlrad	1 285 000	9 310 528	10 595 528	6,7%	7,3%
Wealins S.A.	0	10 050 867	10 050 867	6,4%	3,3%
Anders Pettersson med familj	3 466 316	3 994 460	7 460 776	4,7%	12,7%
Lennart Sten	2 495 000	4 299 001	6 794 001	4,3%	9,6%
KlaraBo Sverige AB	0	5 372 192	5 372 192	3,4%	1,8%
Avanza Pension	0	4 778 097	4 778 097	3,0%	1,6%
Länsförsäkringar Fonder	0	4 572 017	4 572 017	2,9%	1,5%
ODIN Fonder	0	3 292 888	3 292 888	2,1%	1,1%
Andreas Morfiadakis	2 361 287	388 067	2 749 354	1,7%	7,9%
Mats Johansson	2 699 400	0	2 699 400	1,7%	8,9%
Handelsbanken Fonder	0	2 220 836	2 220 836	1,4%	0,7%
Richard Mühlrad	785 000	1 388 732	2 173 732	1,4%	3,0%
Carnegie Fonder	0	1 795 250	1 795 250	1,1%	0,6%
Övriga	1 273 513	57 148 426	58 421 939	37%	23%
	16 300 000	141 585 751	157 885 751	100%	100%

Om aktien

KlaraBos B-aktie	2025-12-31
Handelsplats	Nasdaq Stockholm (Mid Cap)
Kortnamn (ticker)	KLARA B
Sektor	Real Estate
Valuta	SEK
Utestående aktier (totalt)	157 885 751
Utestående A-aktier	16 300 000
Utestående B-aktier	141 585 751

Källa: Modular Finance AB per 2025-12-31

6 skäl att äga aktier i KlaraBo



Stabil intäktsbas

Med en hög andel bostadshyror skapar vi förutsägbara kassaflöden och låg risk i verksamheten.



Förädling och totalrenovering som värdedrivare

Löpande förvaltning och planerade totalrenoveringsinsatser höjer standard och energieffektivitet, sänker driftkostnader och möjliggör hyresdifferentiering. Detta ökar driftnetto och fastighetsvärden.



Tillväxt genom förvärv

Aktiv förvärvsstrategi i utvalda lägen, med klustring i effektiva förvaltningsenheter som sänker kostnader och stärker marginaler.



Nyproduktion som kompletterar portföljen

Selektiva projekt med fokus på låg driftskostnad och hållbara material i prioriterade områden.



Finansiell motståndskraft

Balanserad belåningsgrad och kostnadseffektiv drift skapar motståndskraft även vid högre räntor.



Erfaren ledning och tydlig strategi

Ledningen har lång erfarenhet av att förvärva, förvalta och förädla bostadsfastigheter på ett lönsamt sätt.

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.

KlaraBo Sverige AB org.nr. 559029–2727

Malmö 13 februari 2026

Lennart Sten
Styrelseordförande

Sophia Mattsson-Linnala
Styrelseledamot

Anders Pettersson
Styrelseledamot

Joacim Sjöberg
Styrelseledamot

Per Håkan Börjesson
Styrelseledamot

Ralph Mühlrad
Styrelseledamot

Karin Gunnarsson
Styrelseledamot

Andreas Morfiadakis
Verkställande direktör

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

Denna information är sådan information som KlaraBo Sverige AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknads-missbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 13 februari 2026 kl. 08:00.



Information från KlaraBo

Den information vi kommunicerar ut till marknaden om vår verksamhet ska vara transparent, tydlig och korrekt samt syfta till att skapa förtroende för vårt företag och varumärke.

Viktiga händelser, delårsrapporter och bokslutskommuniké offentliggörs omedelbart via pressmeddelande och finns också tillgängligt på vår webbplats klarabo.se. Här finns det också möjlighet att prenumerera på finansiella rapporter och pressmeddelanden.

Presentation för investerare, analytiker och media

Resultatet presenteras den 13 februari 2026 kl. 09:00 av vd Andreas Morfiadakis och CFO Magnus Nordholm. Presentationen hålls på svenska och kommer att finnas tillgänglig i efterhand på klarabo.se och på vår [Youtube-kanal](#).

Rapporter publiceras i regel kl. 08.00 om inget annat anges.

Finansiell kalender

Års- och hållbarhetsredovisning 2025, 2 april 2026

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 2026



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

A photograph of a dirt path winding through a dense forest. The path is light brown and leads from the foreground into the distance. The trees are tall and leafy, with sunlight filtering through the canopy, creating a warm, golden glow. The foliage is lush and green, with some areas appearing darker due to shadows. The overall atmosphere is peaceful and natural.

KLARABO