

Q2

Delårsrapport 2025

April – juni

- Intäkterna uppgick till 180,5 mkr (157,5), en ökning med 15 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Driftnettot uppgick till 109,6 mkr (96,9), motsvarande en ökning med 13 procent jämfört med samma kvartal föregående år.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 46,5 mkr (37,3), en ökning med 25 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 33,5 mkr (11,3) och för derivat till -68,4 mkr (-1,7).
- Resultatet uppgick till 6,7 mkr (28,7), motsvarande 0,04 kr per aktie (0,22).
- Belåningsgraden uppgick per 30 juni till 50,5 procent (52,8) med en snittränta på balansdagen om 3,4 procent (3,6). Bolaget har endast bankbelåning.

Januari – juni

- Intäkterna uppgick till 355,6 mkr (314,2), en ökning med 13 procent jämfört med motsvarande period föregående år.
- Driftnettot uppgick till 192,8 mkr (170,3), motsvarande en ökning med 13 procent jämfört med samma period föregående år.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 71,3 mkr (57,5), en ökning med 24 procent jämfört med motsvarande period föregående år.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 273,5 mkr (-34,0) och för derivat till -51,7 mkr (42,5).
- Resultatet uppgick till 236,0 mkr (32,4), motsvarande 1,53 kr per aktie (0,24).
- Substansvärdet per aktie uppgick till 32,9 kronor (32,1).

Väsentliga händelser i perioden

- KlaraBo tecknade avtal om refinansiering av lån om drygt 1 miljard, med en av koncernens befintliga banker. De nya lånen löper på fyra år från och med det tredje kvartalet 2025 med en räntemarginal som understiger koncernens genomsnittliga marginal.
- KlaraBo förlängde ett befintligt hyresavtal med Östersunds kommun. Det nya hyresavtalet har en avtalad löptid om 20 år och det årliga hyresvärdet uppgår till 1,4 mkr.
- KlaraBo återköpte 2 818 650 aktier till ett värde av 45,1 mkr i enlighet med bolagets mandat från årsstämman.
- KlaraBo tillträdde den 31 januari 2025 en fastighetsportfölj i Helsingborg till ett fastighetsvärde om 850 mkr. Beståndet bedöms ha god potential för framtida värdeskapande.
- KlaraBo kommunicerade nytt antal aktier och röster med anledning av genomförd företrädesemission. Per den 30 juni 2025 uppgick det totala antalet utestående aktier i KlaraBo till 157 885 751 aktier (varav 16 300 000 A-aktier och 141 585 751 B-aktier).

32,9

Långsiktigt substansvärde
per aktie, kr

1,53

Periodens resultat
per aktie, kr

97,2

Reell uthyrningsgrad,
%

24,0

Periodens ökning av
förvaltningsresultat, %

3,4

Snittränta per balansdag,
%

Nyckeltal – för fullständig nyckeltalstabell se sidan 23

	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Förvaltningsresultat, mkr	46,5	37,3	71,3	57,5	135,9
Periodens resultat, mkr	6,7	28,7	236,0	32,4	187,9
Marknadsvärde/kvm	18 693	18 099	18 693	18 099	18 469
Överskottsgrad, %	60,7	61,5	54,2	54,2	57,5
Reell uthyrningsgrad, %	97,2	97,7	97,2	97,7	97,2
Soliditet, %	44,3	42,7	44,3	42,7	43,6
Belåningsgrad, %	50,5	52,8	50,5	52,8	51,4
Räntetäckningsgrad, ggr*	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
Andel räntesäkrad portfölj, %	59,5	69,2	59,5	69,2	80,2
Räntebindningstid, år	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3
Förvaltningsresultat per aktie, kr**	0,30	0,28	0,46	0,43	1,01
Resultat per aktie, kr*	0,04	0,22	1,53	0,24	1,39
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32,9	32,1	32,9	32,1	33,7

*Avser beräkning på 12 månaders basis

**Historiska tal är omräknade med anledning av företrädesemission

Vd-ord: Stärkt resultat genom aktiv förvaltning och strategiskt förvärv



KlaraBo fortsätter att växa. Intäkter ökade med 15 procent under det andra kvartalet, där årets generella hyreshöjning – som i genomsnitt uppgick till 4,9 procent för hela fastighetsportföljen – utgjorde en viktig drivkraft. Därtill har vår ökade takt av värdeskapande aktiviteter, mätt som rullande tolv månader, lett till en stark organisk tillväxt. Det har resulterat i att Klarabos hyresutveckling under första halvåret väsentligt överstiger den genomsnittliga höjningen vilket är i enlighet med vårt operationella mål. Ett viktigt bidrag till den positiva utvecklingen kommer från vårt senaste strategiska förvärv i Helsingborg – 740 lägenheter med en bedömd initial direktavkastning över 5 procent vilket har förstärkt vårt fastighetsbestånd. Driftnettot och förvaltningsresultatet visar samtidigt en stark utveckling, med ökningarna om 13 respektive 25 procent för kvartalet jämfört med föregående år. Detta är ett tydligt resultat av vår offensiva tillväxtstrategi, effektiva förvaltning och fortsatt fokus på kostnadskontroll.

Fortsatt hög aktivitet inom förädlingsverksamheten

Förädlingsaktiviteter är en viktig del av vår strategi och bidrar till att successivt höja standarden i beståndet och skapa långsiktigt värde genom ökade hyresintäkter och sänkta driftskostnader. En central del i detta arbete är att löpande genomföra värdeskapande renoveringar av lägenheter med behov av standardhöjning. På så sätt skapar vi moderna, energieffektiva bostäder med lång livslängd, vilket stärker vårt kunderbjudande och höjer det långsiktiga värdet på hela beståndet. Lägenheterna renoveras i samband med naturlig omflyttning i beståndet, vilket gör att vi kan genomföra aktiviteterna effektivt utan att påverka de boende.

Under kvartalet har vi fortsatt att hålla en relativt hög aktivitetsnivå inom förädlingsverksamheten och genomfört 42 renoveringar. Sammanlagt har därmed 100 lägenheter

renoverats under årets första sex månader, vilket motsvarar en ökning med 32 procent jämfört med samma period föregående år. Vi ser fortsatt god efterfrågan på de färdigställda lägenheterna och räknar med att kunna bibehålla en högre aktivitetsnivå framöver.

Långsiktig efterfrågan i våra kluster reducerar vakansrisk

Under året har vakansrisker inom bostadssegmentet uppmärksammas i media och branschrapporter. Det är dock viktigt att betona att skillnaderna mellan olika geografier är betydande. Högst är vakanserna i inlandskommuner med negativ befolkningsutveckling, medan orter med befolkningstillväxt i flera fall uppvisar sjunkande vakansnivåer. Vidare skiljer det även mellan olika områden i en och samma stad. Klarabos verksamhet är fokuserad till

fyra utvalda geografiska kluster – Helsingborg, Trelleborg, Visby och Östersund. Dessa orter kännetecknas av stabil befolkningstillväxt, god disponibel inkomst och pågående infrastrukturinvesteringar, vilket sammantaget ger goda förutsättningar för att bibehålla en hög uthyrningsgrad. I kombination med rimliga hyresnivåer och ett långsiktigt hållbart erbjudande till våra hyresgäster, gör det att vår

exponering mot strukturell vakansrisk bedöms som begränsad. I ljuset av detta är det glädjande att vi under kvartalet förbättrat vår reella uthyrningsgrad med 0,4 procentenheter jämfört med föregående kvartal, till 97,2 procent samt att även den ekonomiska uthyrningsgraden stigit.



Större refinansiering stärker vår finansiella position

Under det andra kvartalet tecknade vi avtal om refinansiering av lån om drygt 1 miljard kronor, motsvarande närmare 20 procent av vår totala låneportfölj. Lånet löper på fyra år till villkor som understiger koncernens genomsnittliga marginal. I samband med detta minskar snittmarginalen för vår totala låneportfölj från 1,43 till 1,39 procent, allt annat lika. Refinansieringen bidrar till att kapitalbindningen ökar till 2,5 år förutsatt att refinansieringen hade varit genomförd per bokslutsdagen. Att vi nu har slutfört refinansieringen av samtliga lån med förfall under 2025 stärker vår finansiella stabilitet och ökar vår handlingsfrihet framåt.

Positionerade för fortsatt organisk tillväxt

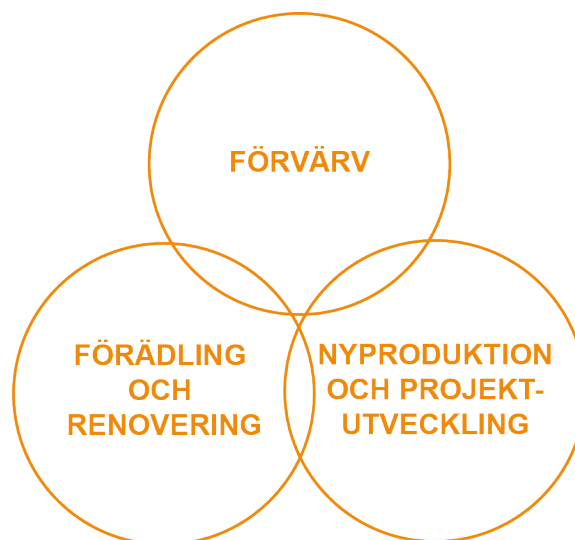
Det makroekonomiska läget präglas fortsatt av stor osäkerhet, där geopolitisk oro och växande handelsspänningar bidragit till ökad volatilitet på de finansiella marknaderna. Trots detta ser vi ett gradvis förbättrat ränteläge. Riksbankens första räntesänkning i juni, och signaler om ytterligare lättnader, har medfört bättre villkor på kreditmarknaden. Det förbättrade ränteläget innebär lägre kapitalkostnader och förbättrade kalkyler för både renovering och nyinvesteringar. För KlaraBo skapar det än bättre förutsättningar att genomföra värdeskapande aktiviteter i det befintliga beståndet och öppnar samtidigt upp för attraktiva förvärv i våra prioriterade marknader över tid. Vi lämnar ännu ett stabilt kvartal bakom oss och ser med tillförsikt fram emot den fortsatta utvecklingen under årets andra hälft.

Malmö i juli

Andreas Morfiadakis, vd KlaraBo

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 juni utgör 89 procent av kontrakterade hyror. Per den 30 juni har KlaraBos fastighetsbestånd en uthyrningsbar yta om cirka 556 000 kvm fördelat på 7 431 lägenheter och ett antal lokaler samt kontrakterade hyror om cirka 736 mkr på årsbasis. Portföljen omfattar även 809 lägenheter under projektutveckling.

Strategi

KlaraBos övergripande strategi kan sammanfattas enligt följande:

- Förvärv av bostadsfastigheter, företrädesvis med renoveringspotential, i tillväxtregioner.
- Värdeskapande åtgärder inom befintliga förvaltningsfastigheter, såväl intäkthöjande 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

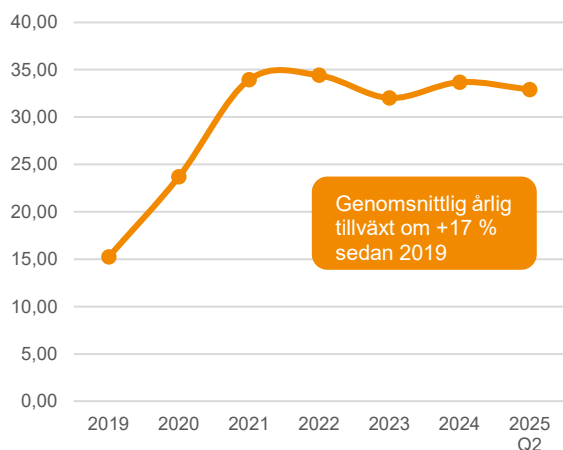
Bolaget har fastställt mål inom områdena klimat och energi, cirkulärt samhälle, trygga och trivsamma kvarter, medarbetare samt hållbara affärer. För urval av hållbarhetsmål, se sidan 20.

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.

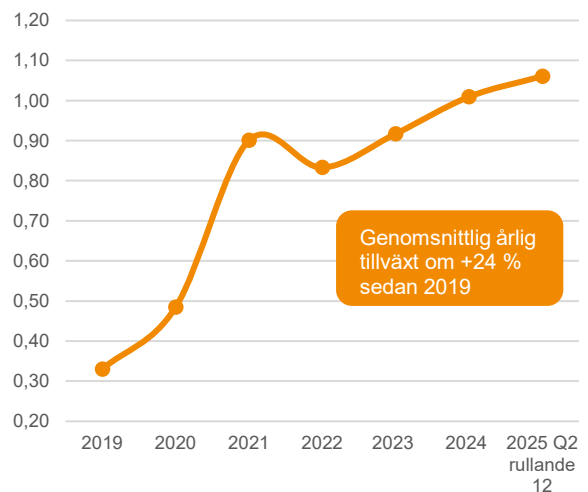
ÖVERGRIPANDE MÅL		Mål	Utfall 2025 jan-jun
Hyresvärde	Hyresutvecklingen för befintliga bostäder som är renoveringsbara ska genom aktiv förvaltning och investeringar materiellt överstiga den allmänna årliga hyreshöjningen.	>Allmän hyreshöjning	1,2 procent-enheter
Långsiktigt substansvärde	Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie om minst 15 procent inklusive eventuella värdeöverföringar.	>15%	Se graf nedan
Förvaltningsresultat	Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om minst 12 procent.	>12%	Se graf nedan
Räntetäckningsgrad	Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 gånger över tid.	>1,75	1,8 ggr
Belåningsgrad	Belåningsgraden ska understiga 60 procent över tid.	<60%	50,5%
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 långsiktig jämn könsfördelning (40/60) och spegla samhället med avseende på internationell bakgrund.	Könsfördelning 40/60	Se årsredovisning
	Inga fall av korruption och diskriminering.	0	Se åreredovisning

Långsiktigt substansvärde per aktie, kr



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

Förvaltningsresultat per aktie, kr



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

Fastighetsbestånd

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 233 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 556 000 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.

Vår förvaltningsmodell

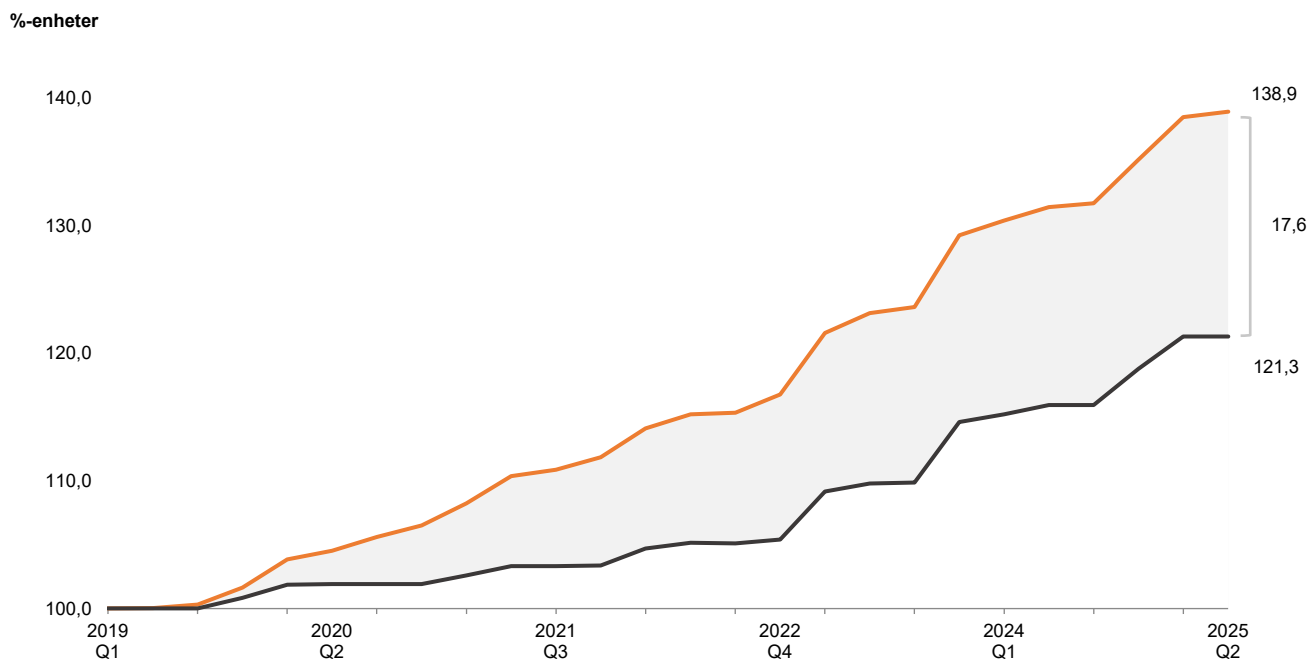
Förvaltningsfastigheter	Förvaltning i egen regi	Standardhöjande åtgärder	Värdeskapande renovering
Fokus på attraktiva bostäder på starka orter med befolkningstillväxt och stark arbetsmarknad. Fokus på orter med god avkastning till begränsad risk.	Förvaltning i egen regi ger kontinuerlig optimering och kontroll av drift- och underhållskostnader samt fokus på överskottsgrad.	Fokus på anpassade värdeskapande kunderbjudande om åtgärder i fastigheten som höjer den generella standarden och bidrar till ökat driftnetto.	Aktiv renoveringsstrategi genomförs löpande vid hyresgästomflyttning, vilket ökar fastighetsvärdet och bidrar till förbättrat kassaflöde. Utförandet anpassas till den lokala marknaden.

Under kvartalet har bolaget investerat 46,3 mkr (38,1) 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 17,6 procentenheter viktat per kvadratmeter sedan 2019.

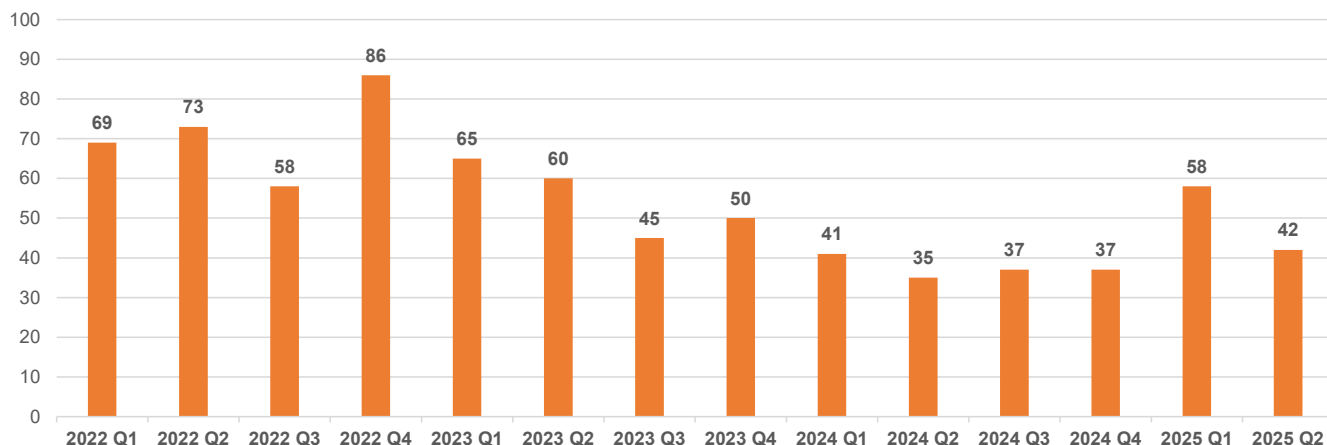
Hyresvärdesutveckling



Den årliga hyresförhandlingen för 2025 är avslutad vilket har resulterat i en hyresökning på bostäder om drygt 4,9 procent viktat för hela beståndet. Justerat för den årliga hyreshöjningen har hyresvärdet för bostäder ökat med 1,2 procentenheter under perioden.

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 drift- och underhållskostnader över tid.

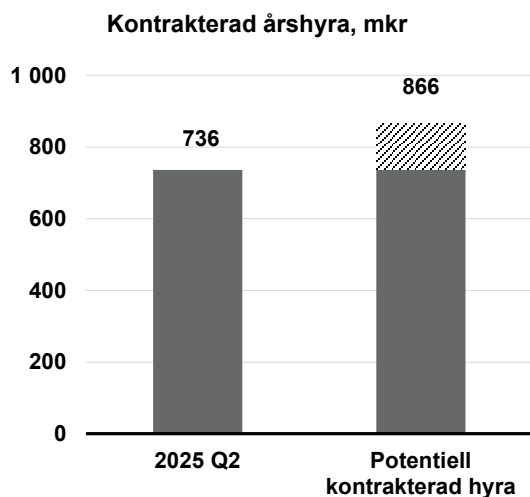
Antal utförda totalrenoveringar



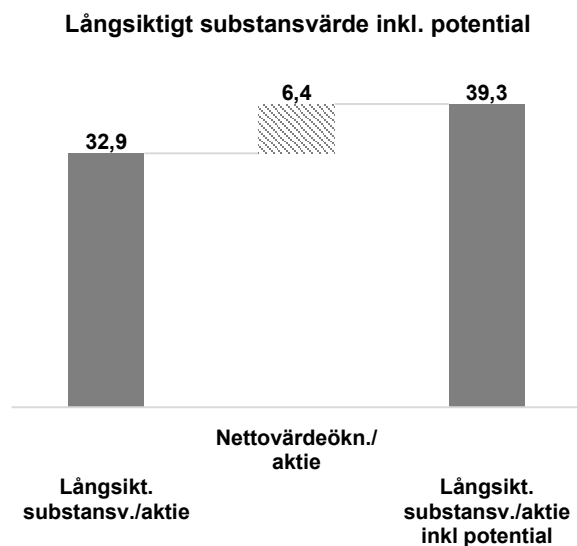
För att KlaraBo ska kunna upprätthålla renoveringstakten behöver den naturliga omflyttningen i beståndet vara relativt konstant och lägenheter som omsätts vara orenoverade. Utförda totalrenoveringar i kvartalet uppgår till 42 lägenheter och för perioden till 100 lägenheter.



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.



Diagrammet ovan illustrerar kontrakterad årshyra för befintlig förvaltningsportfölj per 30 juni 2025, med tillägg för förväntad kontrakterad årshyra efter renovering av befintligt orenoverat bestånd.



Diagrammet ovan visar substansvärdet per aktie före och efter den nettovärdeökning som estimeras att tillkomma baserat på portföljens bedömda renoveringspotential. Värdeökningen beräknas på hyresökningen på orenoverat bestånd, viktat direktavkastningskrav för fastighetsportföljen och en investeringskostnad på cirka 6200 kr/kvm.

Förvaltningsfastigheter exklusive projektutveckling

Region	Antal		Yta, tkvm			Marknadsvärde	
	fastigheter	lägenheter	BOA	LOA	Totalt	mkr	kr/kvm
Mitt	76	971	62,5	5,5	67,9	1 226	18 040
Nord	34	2 040	141,4	5,9	147,3	2 295	15 578
Syd	69	2 451	163,5	30,1	193,5	4 073	21 047
Öst	54	1 969	129,7	17,1	146,8	2 798	19 065
	233	7 431	497,0	58,5	555,5	10 392	18 706

Region	Hyresvärde		Ekonomisk uthyrn.grad, %	Reell uth.grad bostad, %	Kontrakterad årshyra, mkr	Fastighetskostnader		Driftnetto	
	mkr	kr/kvm				mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Mitt	96,7	1 424	93,0	97,9	89,9	43,4	638	46,6	686
Nord	189,5	1 286	92,3	95,5	174,8	71,8	487	103,0	700
Syd	290,3	1 500	93,7	97,8	272,1	90,1	465	182,0	941
Öst	211,2	1 439	94,1	97,7	198,7	66,4	453	132,3	901
	787,7	1 418	93,4	97,2	735,6	271,6	489	463,9	835

Direktavkastning, %

4,5%

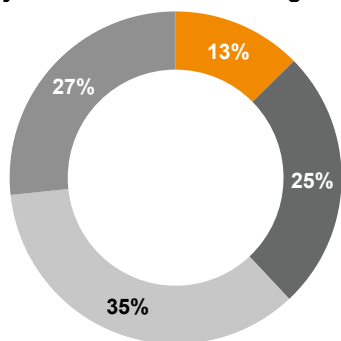
Fastighetsadministration

44,4 80

Driftnetto inkl. fast.admin.

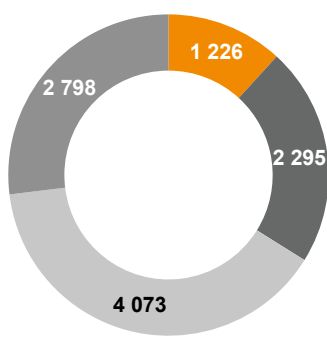
735,6 316,0 569 419,6 755

Hyresintäkter bostadsfastigheter



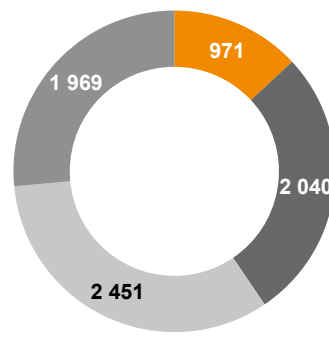
■ Mitt ■ Nord ■ Syd ■ Öst

Marknadsvärde, mkr



■ Mitt ■ Nord ■ Syd ■ Öst

Antal lägenheter



■ Mitt ■ Nord ■ Syd ■ Öst

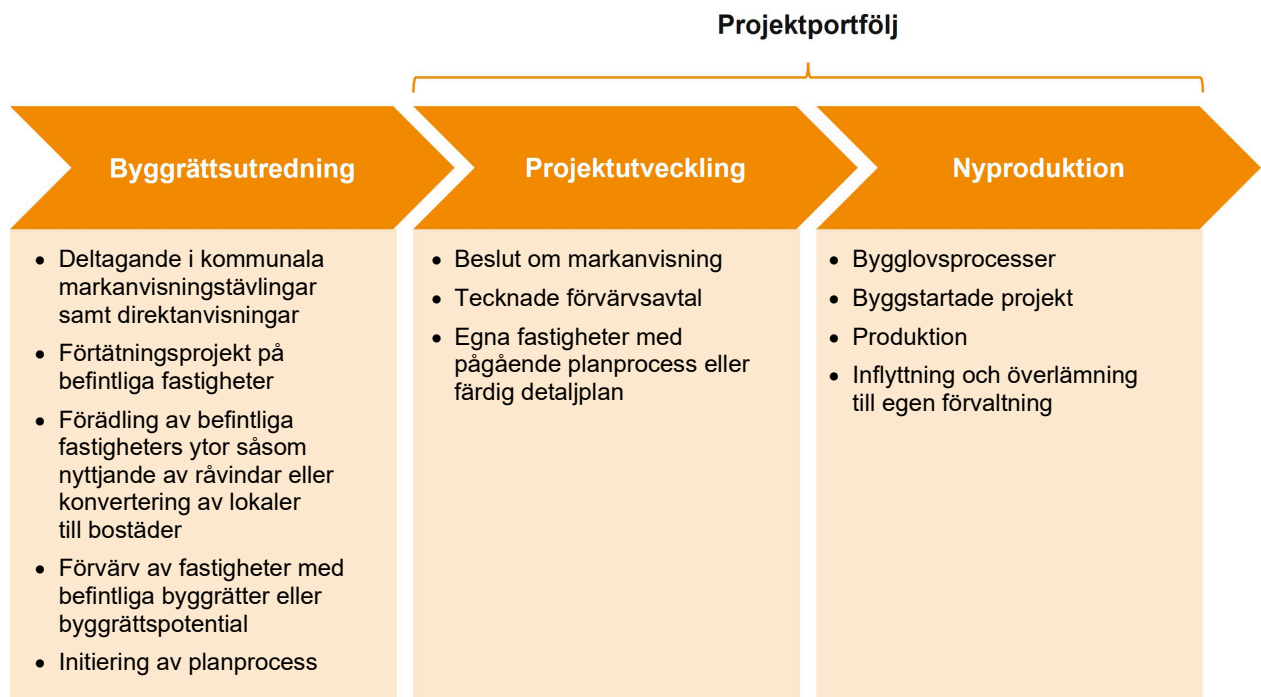
Projektutveckling och nyproduktion

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 aktivt 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.



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 under första halvan av 2026.

Exploateringsavtalet för förtätningsprojektet på fastigheten Bogen 1 i Visby på Gotland har fördröjts men förhoppningen är att det kan färdigställas under hösten 2025 och att detaljplanen därmed bör kunna antas vid årsskiftet 2025/2026. Bygglovsprojekteringen av första etappen planeras kort därefter med efterföljande produktionsstart så snart marknaden medger.

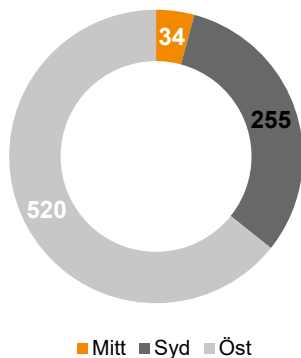
På Gotland har KlaraBo ansökt om att ändra detaljplanen för fastigheten Stäven 1 för att kunna förtäta med fler bostäder. Dialog pågår med Region Gotland och arbetet bedöms kunna påbörjas under första halvan av 2026.

På Stäven 1 i Visby har KlaraBo även sökt bygglov för konvertering och återställning av kontorslokaler till 14 lägenheter. Bygglovet handläggs och beslut väntas efter sommaren.

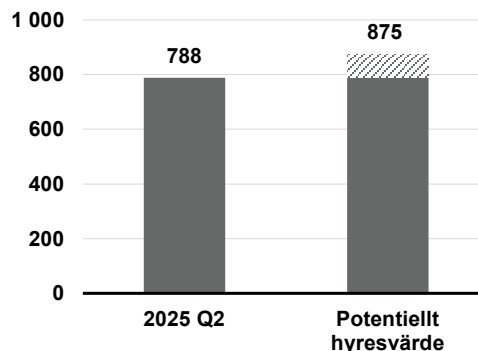
Detaljplanen för fastigheterna Ålen 1, Ålen 2 och Ålen 4 i Vaggeryd som medger dels att de befintliga tre huskropparna byggs på med en våning omfattande totalt cirka 3 000 kvm BTA samt en förtätning bestående av fem nya huskroppar i fyra våningar omfattande totalt cirka 8 800 kvm BTA har antagits och vunnit laga kraft. Bygglövsprojektering och byggstart planeras att påbörjas så fort marknaden medger.

För en fullständig överblick av pågående byggnation och projektutveckling per 30 juni 2025, se nedan.

Planerade lägenheter per region



Hyresvärde (mkr)



Diagrammet ovan till vänster visar antal planerade lägenheter per geografisk region, medan diagrammet ovan till höger illustrerar hyresvärdet för befintlig förvaltningsportfölj per 30 juni 2025 samt potentiellt hyresvärde för byggrätter i projektutvecklingen.

Byggrätter och projektutveckling*

Region	Projekt	Kommun	Antal lägenheter	Area, tkvm		Hyresvärde		Status	Ägarandel, %
				BTA	BOA	mkr	kr/kvm		
Syd	Aspeholm 13	Lund	26	1,6	1,3	2,8	2 047	2	100
Syd	Hälleföndran 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
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	2	100
Syd	Öster om mässan	Malmö	150	9,6	7,6	13,9	1 831	2	50
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	2	100
Öst	Ålen (nyproduktion)	Vaggeryd	130	9,2	7,1	12,9	1 826	2	100
Totalt			809	57,0	45,1	86,9	1 926		

Status:

- 1) Byggstartade projekt eller projekt där bygglov erhållits
- 2) Lagakraftvunnen detaljplan och/eller där bygglovsprojektering pågår
- 3) Projekt där bygglov ej beviljats men där kommunalt beslut om markanvisning fattats eller förvärsavtal tecknats

*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	2025 3 mån apr-jun	2024 3 mån apr-jun	2025 6 mån jan-jun	2024 6 mån jan-jun	2024 12 mån jan-dec
Intäkter	1	180,5	157,5	355,6	314,2	630,4
Kostnader	2	-70,9	-60,6	-162,8	-143,9	-268,2
Driftnetto	3	109,6	96,9	192,8	170,3	362,2
Centrala administrationskostnader	4	-16,0	-15,0	-29,8	-27,3	-51,7
Rörelseresultat		93,6	81,9	163,0	143,0	310,5
Finansiella intäkter/kostnader	5	-47,0	-44,6	-91,7	-85,6	-174,6
Förvaltningsresultat		46,5	37,3	71,3	57,5	135,9
Värdeförändringar fastigheter	6	33,5	11,3	273,5	-34,0	111,0
Värdeförändringar derivat	6	-68,4	-1,7	-51,7	42,5	26,2
Resultat före skatt		11,6	46,9	293,1	66,0	273,1
Skattekostnad	7	-4,9	-18,2	-57,1	-33,6	-85,2
Periodens resultat		6,7	28,7	236,0	32,4	187,9

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



Resultatanalys april - juni 2025

Resultatposter nedan avser andra kvartalet 1 april till 30 juni samt perioden 1 januari till 30 juni. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Samtliga belopp anges i miljoner kronor.

Not 1 Intäkter

Kvartalets intäkter uppgick till 180,5 mkr (157,5) vilket motsvarar en ökning med 14,6 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Ökningen hänförs främst till det nyförvärvade beståndet i Helsingborg som för första gången gett fullt genomslag på kvartalets intäkter och bidrar positivt med cirka 18,7 mkr. Hyresförhandlingen för 2025 har slutförts till ett viktat genomsnitt uppgående till 4,9 procent. Den höga andelen renoveringar som uppmättes under det föregående kvartalet har slutförts med medföljande hyresjustering. Därtill har transaktionen i höstas, som bestod av både avyttring av lokalfastigheter i Borlänge och förvärv av ett bestånd i Falun, bidragit med en negativ nettoeffekt på intäkterna i kvartalet om cirka 1,6 mkr.

Periodens intäkter uppgick till 355,6 mkr (314,2) och har ökat med anledning av förvärv, hyresindexering för både bostad och lokal samt löpande förädling av bostadsbeståndet.

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 -70,9 mkr (-60,6). Kostnaderna har under kvartalet ökat med 17,0 procent och förklaras främst av förvärven i Helsingborg och Falun. Trots relativt stora taxehöjningar som trätt i kraft vid årsskiftet har kostnaderna endast ökat med cirka 4,3 procent för jämförbart bestånd. Kvartalets mildare klimat har bidragit positivt då behovet av bland annat snöröjning och sandning på flertalet orter varit begränsat.

Periodens driftkostnader uppgick till -162,8 mkr (-143,9) motsvarande en ökning på 13,1 procent. Kostnadsökningen hänförs huvudsakligen till förvärv men har dämpats av delvis mildare klimat samt av återbetalning av biogasskatt om sammanlagt 1,5 mkr. Rätt till återbetalning av biogasskatt löper enligt gällande beslut från Skatteverket till och med år 2030.

Not 3 Driftnetto och överskottsgrad

Driftnettot för kvartalet uppgick till 109,6 mkr (96,9), motsvarande en ökning om 13,1 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Överskottsgraden uppgick till 60,7 procent (61,5).

Driftnettot för perioden uppgick till 192,8 mkr (170,3) och har ökat främst med anledning av förvärv och högre hyror.

Not 4 Centrala administrationskostnader

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

Kostnader för central administration uppgick för kvartalet till -16,0 mkr (-15,0) och för perioden till -29,8 mkr (-27,3). De ökade kostnaderna för såväl kvartal som period förklaras huvudsakligen av högre personalkostnader då personalstyrkan utökats i samband med förvärv.

Not 5 Finansiella intäkter/kostnader

Finansiella intäkter/kostnader för kvartalet uppgick till -47,0 mkr (-44,6) och för perioden -91,7 mkr (-85,6). Ökningen förklaras av ökad lånevolym samt förfall av ränteswap med förmånlig fast ränta. Under perioden har två ränteswappar tillkommit om totalt 550 mkr.

KlaraBos räntesäkringsnivå uppgår till 59,5 procent (69,2) av lånevolymen. Den lägre räntesäkringsnivån jämfört med föregående kvartal och föregående år beror på fasträntelån som löper ut under tredje kvartalet 2025 vilket innebär att de klassas som rörliga på balansdagen.

Not 6 Värdeförändringar

Koncernens förvaltningsfastigheter värderas kvartalsvis och minst en gång per år genomförs en fullständig extern värdering av varje värderingsobjekt. Fastigheterna är individuellt besiktigade, utifrån ett rullande schema över en treårsperiod, och bedömd utifrån det material som finns tillgängligt på fastigheten samt den externa värderarens marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Under kvartalet har en desktop-värdering genomförts av det oberoende auktoriserade värderingsinstitutet Savills vilket inneburit en översyn över tidigare angivna parametrar för att få en korrekt bedömning av marknadsvärdet vid periodens slut.

Kvartalets nettovärdeförändring i fastighetsbeståndet var 33,5 mkr (11,3) och periodens nettovärdeförändring i fastighetsbeståndet var 273,5 mkr (-34,0). Förändringen förklaras huvudsakligen av värdeskapande investeringar som resulterat

i högre hyror och förbättrade driftnetton. En del av förändringen avser värdeförändring för beståndet i Helsingborg genom förändrad syn på avkastningskrav samt framtida hyreshöjningar.

Vid periodens utgång var det genomsnittliga avkastningskravet för hela portföljen cirka 4,9 procent och avkastningskravet för portföljens bostäder 4,8 procent.

Värdeförändring för koncernens derivatportfölj uppgick i kvartalet till -68,4 mkr (-1,7) och i perioden till -51,7 mkr (42,5).

Värdeförändringen hänförs till koncernens räntederivat. Den negativa värdeutvecklingen 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 skattekostnad uppgick till -4,9 mkr (-18,2), varav 2,9 mkr (-10,3) avser uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändring i förvaltningsfastigheter och derivat. Aktuell skatt uppgick till -7,8 mkr (-7,9).

Skattekostnaden för perioden uppgick till -57,1 mkr (-33,6), varav -45,2 mkr (-19,8) avser uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändring i förvaltningsfastigheter och derivat. Aktuell skatt uppgick till -11,8 mkr (-13,8).

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder och saknar direkt likviditetspåverkan. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar och skulder förväntas bli realiserade eller reglerade.

Finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Mkr	Not	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Immateriella anläggningstillgångar		0,2	0,3	0,2
Förvaltningsfastigheter	8	10 411,2	9 071,0	9 243,9
Materiella anläggningstillgångar		4,5	6,6	5,5
Finansiella anläggningstillgångar		0,0	4,4	0,0
Derivat		-	5,7	-
Fordringar		23,3	19,8	407,2
Likvida medel		116,1	168,9	143,0
Summa tillgångar		10 555,3	9 276,7	9 799,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	9	4 674,4	3 959,5	4 484,2
Derivat		62,3	-	10,6
Uppskjuten skatteskuld	10	314,4	234,1	269,2
Långfristiga räntebärande skulder	11	3 993,5	3 094,0	3 762,0
Kortfristiga räntebärande skulder	11	1 377,5	1 862,7	1 128,2
Övriga skulder		133,3	126,4	145,8
Summa eget kapital och skulder		10 555,3	9 276,7	9 799,9

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Belopp vid periodens ingång, hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 484,2	3 936,3	3 936,3
Periodens resultat	236,0	32,4	187,9
Nyemission	-	-	390,9
Kostnader hänförliga till nyemission	-0,9	-	-18,6
Skatteeffekt på emissionskostnader	0,2	-	3,8
Återköp av aktier	-45,1	-9,2	-16,2
Belopp vid periodens utgång, hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 674,4	3 959,5	4 484,2

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 miljoner kronor.

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.

Koncernens förvaltningsfastigheter har vid periodens utgång värderats till 10 411,2 mkr (9 071,0), varav projektutvecklingsfastigheter utgör 16,1 mkr (20,5), tomträtt värderad enligt IFRS 16 uppgår till 10,6 mkr (10,6) och resterande 10 384,5 mkr (9 039,9) avser befintliga förvaltningsfastigheter.

Redovisat värde förvaltningsfastigheter, mkr

	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Ingående redovisat värde förvaltningsfastigheter	9 243,9	9 031,9	9 031,9
Förvärv av förvaltningsfastigheter genom bolag	815,0	-	79,3
Försäljning av förvaltningsfastigheter genom bolag	-	-7,0	-140,0
Investeringar i förvaltningsfastigheter	75,6	76,5	144,0
Investeringar i nyproduktionsfastigheter	3,2	3,6	5,2
Värdeförändringar	273,5	-34,0	123,5
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	10 411,2	9 071,0	9 243,9

Not 9 Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 674,4 mkr (3 959,5). Förändringen förklaras av nyemission, periodens resultat samt att bolaget under 2025 gjort återköp av aktier om 45,1 mkr.

Not 10 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld uppgående till 314,4 mkr (234,1) är främst hänförlig till värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter och derivat.

Finansiering

Not 11 Finansiering

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder avser primärt finansiering av koncernens förvaltningsfastigheter. Finansieringen avseende förvaltningsfastigheter uppgick på balansdagen till 5 363,1 mkr (4 944,9). Leasingskulden enligt IFRS 16 uppgick till 12,5 mkr (13,6) och avser tomträtt och kontorslokaler. Leasingskulden och balanserade låneupptagningskostnader är exkluderade i tabellen över kredit- och räntebindning nedan. Estimerade amorteringar för de kommande tolv månaderna uppgår vid periodens utgång till 60,3 mkr (49,5). Koncernens likvida medel uppgick till 116,1 mkr (168,9) 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 juni 2025 till 50,5 procent (52,8).

Kapital- och räntebindning

KlaraBo ska ha en begränsad finansiell risk. Per 30 juni 2025 utgörs Klaras finansiering huvudsakligen av upplåning i fyra nordiska banker. KlaraBo har väl etablerade samarbeten med dessa banker och en kontinuerlig dialog gällande finansieringsfrågor. Under perioden har ett nytt lån om 510 mkr tagits upp för att delfinansiera förvärvet i Helsingborg. Den genomsnittliga marginalen för låneportföljen uppgick vid periodens slut till 1,43 procent. KlaraBo tecknade under andra kvartalet avtal gällande refinansiering av krediter om totalt 1 073 mkr. Krediterna löper med fast ränta och förfaller under tredje kvartalet 2025. Refinansieringen kommer att ske med rörlig ränta och löptid om 4 år.

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 derivatportföljen till 3 100 mkr (2 750) vid periodens utgång. Låneportföljens räntebindningstid uppgick till 3,3 år (3,3). Koncernens räntesäkringsnivå, det vill säga andelen skulder som löpte med fast ränta, var 59,5 (69,2) procent. Under perioden har en förmånlig swap med fast ränta om 0,18 procent löpt ut och en ny swap om 250 mkr tagits upp till en fast ränta om 2,25 procent. Utöver detta har en swaption om 300 mkr aktiverats av banken till en fast ränta om 2,58 procent med en löptid på 8 år. Dessa händelser har ökat den totala swapportföljen till 3 100 mkr. Den genomsnittliga räntan för kvartalet, inklusive derivat, uppgick till 3,4 procent (3,6) på balansdagen. Förändringen jämfört med föregående år beror på lägre marknadsräntor, lägre marginaler för de krediter som omförhandlats under året samt nyupptagna lån.

Verkligt värde för räntederivatportföljen uppgick vid periodens utgång till -62,3 mkr (5,7). Förändringen av värdet på derivatportföljen förklaras av att marknadsräntorna gått ned.

Förfalloår	Kreditbindning		Räntebindning		Ränteswappar	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Ränta, %
2025	1 073	20	2 175	41		
2026	877	16				
2027	2 820	53	250	5	250	2,0
2028	505	9	450	8	450	2,5
2029			500	9	500	2,5
> 5 år	89	2	1 989	37	1 900	2,6
Summa*	5 363	100	5 363	100	3 100	2,5

* Exklusive IFRS16 samt periodiserade upplåningskostnader

Utestående ränteswappar 2025-06-30

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

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2025 3 mån apr-jun	2024 3 mån apr-jun	2025 6 mån jan-jun	2024 6 mån jan-jun	2024 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	93,6	81,9	163,0	143,0	310,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0,5	0,6	1,1	1,3	2,5
Erhållen ränta	0,4	0,9	0,9	1,9	3,9
Betald ränta	-45,2	-44,0	-92,7	-76,4	-175,3
Betald skatt	-12,1	-9,8	-33,4	-26,7	-23,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	37,2	29,7	38,8	43,1	118,2
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital					
Förändring rörelsefordringar/-skulder	-10,7	-25,9	5,0	-31,0	-35,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	26,5	3,8	43,9	12,1	82,4
Investeringsverksamheten					
Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag	6,9	-	-804,5	-	-77,3
Försäljning av förvaltningsfastigheter via bolag	-	-	-	-	123,6
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-46,3	-38,1	-75,6	-76,6	-144,0
Nyproduktionsinvesteringar	-0,6	-1,4	-1,0	-3,6	-5,2
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-	-0,1	-	-0,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-40,0	-39,5	-881,1	-80,1	-103,1
Finansieringsverksamheten					
Nyemission netto	-	-	375,5	-	-
Nyupptagna finansiella skulder	-	60,0	510,0	100,0	100,0
Låneupptagningskostnader	-	-	-	-	-4,5
Amortering av finansiella skulder	-15,1	-12,0	-30,1	-22,3	-84,0
Återköp av egna aktier	-	-4,7	-45,1	-9,2	-16,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-15,1	43,3	810,3	68,5	-4,7
Periodens kassaflöde	-28,5	7,5	-26,9	0,4	-25,4
Likvida medel vid periodens början	144,6	161,4	143,0	168,5	168,5
Likvida medel vid periodens slut	116,1	168,9	116,1	168,9	143,0

Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2025 3 mån apr-jun	2024 3 mån apr-jun	2025 6 mån jan-jun	2024 6 mån jan-jun	2024 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	10,6	9,0	16,8	14,1	25,5
Personalkostnader	-6,8	-5,9	-12,7	-10,7	-21,3
Övriga externa kostnader	-6,2	-6,0	-11,7	-11,6	-22,5
Rörelseresultat	-2,4	-2,9	-7,6	-8,2	-18,4
Finansiella intäkter/kostnader	72,9	24,4	104,6	93,3	653,7
Resultat efter finansiella poster	70,5	21,6	96,9	85,0	635,3
Erhållna/lämnade koncernbidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	18,4
Resultat före skatt	70,5	21,6	96,9	85,0	653,7
Skattekostnad	12,7	-1,8	10,0	-11,8	-14,8
Periodens resultat	83,2	19,7	106,9	73,2	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 påverkats av utdelning från dotterbolag samt nedskrivning av dotterbolagsaktier.

Moderbolagets balansräkning

Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Materiella anläggningstillgångar	0,3	0,5	0,4
Andelar i koncernföretag och gemensamt styrda företag	2 268,2	2 314,7	2 444,2
Fordringar hos koncernföretag och gemensamt styrda företag	4 384,1	3 353,4	3 715,9
Derivat	-	6,4	-
Uppskjutna skattefordringar	12,8	1,8	2,7
Övriga fordringar	3,9	6,9	388,9
Kassa och bank	48,1	164,3	131,5
Summa tillgångar	6 717,4	5 848,0	6 683,6
Bundet eget kapital	7,9	6,6	7,9
Fritt eget kapital	4 169,6	3 174,5	4 108,4
Derivat	62,3	-	13,0
Skulder till koncernföretag	2 469,1	2 658,4	2 537,4
Övriga skulder	8,5	8,5	16,9
Summa eget kapital och skulder	6 717,4	5 848,0	6 683,6

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

Hållbarhet

KlaraBos hållbarhetsarbete utgår från våra sex fokusområden, framtagna genom intressentdialog och dubbel väsentlighetsanalys. Vi arbetar målstyrt inom både miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning – med tydlig koppling till FN:s globala mål. Våra insatser under kvartalet visar att hållbarhetsarbetet är integrerat i hela verksamheten – från energieffektivisering till social inkludering i våra bostadsområden.

MILJÖ

Klimat och energi

- 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.
- Trästomme ska prioriteras vid nyproduktion.
- Vi klimatsäkrar vårt fastighetsbestånd.



Resurseffektiva kvarter

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



SOCIALT ANSVAR

Våra medarbetare

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



Trygga och trivsamma kvarter

- Vi ska genomföra en årlig trygghetsrund 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.



Människor i vår värdekedja

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



BOLAGSSTYRNING

Ansvarsfulla affärer

- Inga rapporterade fall i visselblåsaren.



Hållbarhetsrelaterade aktiviteter under kvartalet

KlaraRöj genomfört på flera orter

Under våren har KlaraBo genomfört KlaraRöj – ett återkommande initiativ där hyresgäster och medarbetare tillsammans förbättrar utemiljöerna i våra bostadsområden. Aktiviteterna har omfattat bland annat skräpplockning, ogrärensning och allmän upprustning av gårdsmiljöer. Syftet är att främja trivsel, trygghet och stolthet över det egna bostadsområdet, samtidigt som initiativet stärker gemenskapen mellan boende och KlaraBo.

KlaraBo-dagen stärker det lokala engagemanget

KlaraBo-dagen har under kvartalet arrangerats i våra största områden i Östersund, Visby, Helsingborg och Trelleborg. Syftet med dagen är att skapa positiva möten mellan hyresgäster, lokala aktörer och KlaraBos medarbetare, samt att bidra till social sammanhållning i våra områden. Aktiviteterna har inkluderat familjevänliga inslag som ponnyridning, hoppborg och grillning, i kombination med dialog och möten med det lokala föreningslivet. Deltagandet har varit gott och återkopplingen från hyresgästerna positiv.

Stöd till barn- och ungdomsverksamheter genom lokala samarbeten

KlaraBo samarbetar med idrottsföreningar på flera av våra orter för att främja rörelse, gemenskap och glädje bland barn och unga. I Helsingborg har vi stöttat BTK Rekord – en lokal bordtennisklubb med stark ungdomsverksamhet. I Bollnäs har vi bidragit till genomförandet av aktiviteten Landslagets Fotbollsskola, som arrangerades av Bollnäs GIF Fotboll. Under en vecka deltog 112 barn i åldrarna 6–12 år i ett program fyllt med aktivitet, rörelse och gemenskap. Alla deltagare erbjöds också en landslagströja som en del av upplägget.

– För oss handlar förvaltning om mer än att ta hand om fastigheter – det handlar om att skapa miljöer där människor trivs och växer. När barn och unga får tillgång till meningsfulla fritidsaktiviteter, stärks hela kvarteret. Det är därför vi engagerar oss i initiativ som fotbollsskolan tillsammans med Bollnäs GIF Fotboll, säger Peter Zetterlund, områdeschef Region Nord.



Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmågan på tolv månadersbasis per 30 juni 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, 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 förvaltningsverksamheten.

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Mkr	2025-07-01	2025-04-01	2025-01-01	2024-10-01	2024-07-01
Hyresintäkter	735,6	730,0	656,2	637,0	642,1
Fastighetskostnader	-316,0	-316,0	-283,1	-261,2	-261,1
Driftnetto	419,6	414,0	373,1	375,8	381,0
Överskottsgrad, %	57,0	56,7	56,9	59,0	59,3
Centrala administrationskostnader	-46,8	-46,8	-45,9	-43,8	-43,8
Finansiella intäkter/kostnader	-181,9	-180,4	-162,2	-175,4	-175,0
Förvaltningsresultat	190,8	186,7	165,0	156,6	162,2
Förvaltningsresultat per aktie, kr*	1,24	1,22	1,23	1,16	1,20
Antal aktier, milj	153,5	153,5	130,3	130,6	130,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,0	2,0	1,9	1,9

*Historiska tal är omräknade med anledning av företrädesemission

Hyresintäkterna i intjäningsförmågan har under kvartalet ökat med 5,6 mkr, varav cirka 3,0 mkr hänförs till förbättrad uthyrningsgrad efter att den höga andelen ROT som uppmättes under föregående kvartal har färdigställts och hyrts ut. Övrig ökning förklaras av kvartalets genomförda totalrenoveringar som ökat hyresintäkterna på bostäder. Löpande standardförbättringar ingår i bolagets strategi men belastar tillfälligt intäktssidan då en större andel lägenheter ställs tomma under renoveringstiden. Uthyrningsarbetet har varit starkt med flertalet marknadsinsatser, vilket har kortat ner ledtider mellan renovering och uthyrning. I ett marknadsklimat med oro om ökande vakanser inom bostadssegmentet har bolaget trotsat trenden och istället ökat den ekonomiska uthyrningsgraden med hela 0,4 procentenheter.

Fastighetskostnader och centrala administrationskostnader ligger oförändrat mot föregående kvartal.

De finansiella kostnaderna har ökat till följd av att förmånliga ränteswappar förfallit, men effekten dämpas delvis av lägre marknadsräntor.

Förvaltningsresultat per aktie ökar från 1,22 kr till 1,24 kr.

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	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Hysesintäkter, mkr	180,5	157,5	355,6	314,2	630,4
Förvaltningsresultat, mkr	46,5	37,3	71,3	57,5	135,9
Periodens resultat, mkr	6,7	28,7	236,0	32,4	187,9
Överskottsgrad, %	60,7	61,5	54,2	54,2	57,5
Reell uthyrningsgrad, %	97,2	97,7	97,2	97,7	97,2
Förvaltningsfastigheter, mkr	10 411,2	9 071,0	10 411,2	9 071,0	9 243,9
Marknadsvärde/kvm	18 693	18 099	18 693	18 099	18 469
Total uthyrningsbar yta, tkvm	555,5	500,0	555,5	500,0	499,0
Antal lägenheter i förvaltning	7 431	6 614	7 431	6 614	6 694
Antal lägenheter i projektutveckling	809	963	809	963	974
Finansiella					
Soliditet, %	44,3	42,7	44,3	42,7	43,6
Belåningsgrad, %	50,5	52,8	50,5	52,8	51,4
Räntetäckningsgrad, ggr*	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
Långsiktigt substansvärde, mkr	5 051,0	4 187,8	5 051,0	4 187,8	4 387,8
Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat per aktie, kr**	0,30	0,28	0,46	0,43	1,01
Eget kapital per aktie, kr	30,4	30,3	30,4	30,3	31,5
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32,9	32,1	32,9	32,1	33,7
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %	9,8	-7,2	9,0	4,1	9,8
Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %	2,6	-1,8	2,6	-1,8	5,4
Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	153,5	130,6	153,5	130,6	130,3
Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden, miljontal	153,5	130,7	153,9	130,9	130,7

*Avser beräkning på 12 månaders basis

**Historiska tal är omräknade med anledning av företrädesemission

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. Nyckeltalet 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 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

	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Marknadsvärde/kvm					
A Förvaltningsfastigheter, mkr	10 411,2	9 071,0	10 411,2	9 071,0	9 243,9
B Pågående nyproduktioner, mkr	16,0	10,5	16,0	10,5	17,7
C Tomträtt, mkr	10,6	10,6	10,6	10,6	10,6
D Total uthyrningsbar yta, tkvm	555,5	500,0	555,5	500,0	499,0
(A-B-C)/D Marknadsvärde/kvm	18 693	18 099	18 693	18 099	18 469
Överskottsgrad, %					
A Driftnetto, mkr	109,6	96,9	192,8	170,3	362,2
B Intäkter, mkr	180,5	157,5	355,6	314,2	630,4
A/B Överskottsgrad, %	60,7	61,5	54,2	54,2	57,5
Reell utyrningsgrad, %					
A Antal lägenheter	7 431	6 614	7 431	6 614	6 694
B Antal outhyrda lägenheter	356	268	356	268	305
C Lgh ställda för renovering eller med tecknat hyreskontrakt	145	113	145	113	120
1-(B-C)/A Reell utyrningsgrad, %	97,2	97,7	97,2	97,7	97,2
Soliditet, %					
A Eget kapital vid periodens slut, mkr	4 674,4	3 959,5	4 674,4	3 959,5	4 484,2
B Återläggning nyemission avs ej tillträdde aktier	0,0	0,0	0,0	0,0	-376,1
C Summa eget kapital och skulder vid periodens slut, mkr	10 555,3	9 276,7	10 555,3	9 276,7	9 799,9
(A+B)/(B+C) Soliditet, %	44,3	42,7	44,3	42,7	43,6
Belåningsgrad, %					
A Långfristiga räntebärande skulder, mkr	3 993,5	3 094,0	3 993,5	3 094,0	3 762,0
B Kortfristiga räntebärande skulder, mkr	1 377,5	1 862,7	1 377,5	1 862,7	1 128,2
C Likvida medel vid periodens utgång, mkr	116,1	168,9	116,1	168,9	143,0
D Förvaltningsfastigheter, mkr	10 411,2	9 071,0	10 411,2	9 071,0	9 243,9
(A+B-C)/D Belåningsgrad, %	50,5	52,8	50,5	52,8	51,4
E Pågående nyproduktioner, mkr	16,0	10,5	16,0	10,5	17,7
(A+B)/(D-E) Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	51,7	54,7	51,7	54,7	53,0
Räntetäckningsgrad, ggr					
A Rörelsesresultat rullande 12 mån, mkr	330,4	292,9	330,4	292,9	310,5
B Räntenetto rullande 12 mån, mkr	-180,7	-166,5	-180,7	-166,5	-174,6
A/-B Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
Långsiktigt substansvärde, mkr					
A Eget kapital, mkr	4 674,4	3 959,5	4 674,4	3 959,5	4 484,2
B Återläggning derivat, mkr	62,3	-5,7	62,3	-5,7	10,6
C Återläggning uppskjuten skatteskuld, mkr	314,4	234,1	314,4	234,1	269,2
D Återläggning uppskjuten skattefordran, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
E Återläggning nyemission avs ej tillträdde aktier	0,0	0,0	0,0	0,0	-376,1
A+B+C+D+E Långsiktigt substansvärde, mkr	5 051,0	4 187,8	5 051,0	4 187,8	4 387,8
Förvaltningsresultat per aktie, kr *					
A Förvaltningsresultat, mkr	46,5	37,3	71,3	57,5	135,9
B Vägt gnmsn antal aktier under perioden, miljontal	153,5	130,7	153,9	130,9	130,7
C Justeringsfaktor avseende företrädesemission	0,0000	0,0328	0,0000	0,0328	0,0328
(A/(B*(1+C)) Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,30	0,28	0,46	0,43	1,01
Eget kapital per aktie, kr					
A Eget kapital, mkr	4 674,4	3 959,5	4 674,4	3 959,5	4 484,2
B Återläggning nyemission avs ej tillträdde aktier	0,0	0,0	0,0	0,0	-376,1
C Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	153,5	130,6	153,5	130,6	130,3
(A+B)/C Eget kapital per aktie, kr	30,45	30,31	30,45	30,31	31,53

	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr					
A Långsiktigt substansvärde, mkr	5 051,0	4 187,8	5 051,0	4 187,8	4 387,8
B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	153,5	130,6	153,5	130,6	130,3
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32,90	32,06	32,90	32,06	33,68
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, % *					
A Förvaltningsresultat under perioden per aktie, kr	0,30	0,28	0,46	0,43	1,01
B Förvaltningsresultat under föregående period per aktie, kr	0,28	0,30	0,43	0,41	0,92
A/B-1 Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	9,8%	-7,2%	9,0%	4,1%	9,8%
Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %					
A Långsiktigt substansvärde under perioden per aktie, kr	32,9	32,1	32,9	32,1	33,7
B Långsiktigt substansvärde under föregående period per aktie, kr	32,1	32,6	32,1	32,6	32,0
A/B-1 Årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie, %	2,6%	-1,8%	2,6%	-1,8%	5,4%

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

Samtliga risker ovan regleras i den av styrelsen fastställda finanspolicyn. KlaraBo arbetar operativt med dessa risker genom att till exempel ränte- och kapitalsäkra skuldportföljen, hålla en god och proaktiv dialog med koncernens samarbetspartners samt löpande följa koncernens likviditetssituation. KlaraBos arbete styrs dels av interna mål för respektive riskkategori 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)

	Effekt på verkligt värde,		Effekt på verkligt värde,	
	Förändring	mkr	Förändring	mkr
Direktavkastningskrav	- 0,25%-enheter	563,9	+ 0,25%-enheter	-507,0
Hyresvärde*	- 2,50%	-38,1	+ 2,50%	397,2
Drift- och underhållskostnader	- 2,50%	142,6	+ 2,50%	-142,3
Långsiktig vakansgrad	- 0,25%-enheter	33,4	+ 0,25%-enheter	-142,6

*-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 juni 2025 uppgick likvida medel till 116,1 mkr samt 200 mkr i outnyttjade kreditfaciliteter.

Operationell risk

KlaraBo befinner sig i en expensionsfas 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 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 de två första kvartalen jämfört med motsvarande period förra året och drivs av ett gynnsammare klimat för fastighetsinvestorer med sjunkande räntor och god tillgång på kapital.

Bedömningen är att intresset för bostadsfastigheter och transaktionsvolymen kommer fortsätta växa under återstående del av 2025 och grundar sig på att hyresutvecklingen har släpat efter inflationen. Förväntan är att hyresutvecklingen kompenserar för den historiska inflationen under de kommande åren, vilket gör det fördelaktigt att äga bostadsfastigheter. De höga hyrorna i nyproduktion bedöms också göra renoverade lägenheter i äldre fastigheter mer attraktiva och ge mer möjligheter till lönsamma uppgraderingar för fastighetsägare. Ökande transaktionsvolym och förbättrade förutsättningar på marknaden skulle kunna leda till sjunkande avkastningskrav för bostadsfastigheter under sista halvan av 2025.

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, 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 gemensamt styrda bolag. Medelantalet anställda för kvartalet uppgick till 78 (68), varav 30 kvinnor (22) respektive 48 män (46).

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.

Händelser efter periodens utgång

KlaraBos CFO Per Holmqvist kommer lämna bolaget för ett annat uppdrag utanför fastighetsbranschen. En process har inletts med syfte att rekrytera en ny CFO.

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 157 885 751 stycken, varav 16 300 000 stycken av serie A och 141 585 751 stycken av serie B. Kvotvärdet för samtliga aktier uppgår till 0,05 kronor per aktie. Bolaget innehar per bokslutsdatum totalt 4 357 192 aktier av serie B.

Största aktieägare per 30 juni 2025

	A-aktier	B-aktier	Totalt	Kapital	Röster
Investment AB Spiltan	1 934 484	17 399 372	19 333 856	12,2%	12,1%
Ralph Mühlrad	1 285 000	9 290 528	10 575 528	6,7%	7,3%
Wealins S.A.	0	9 234 867	9 234 867	5,8%	3,0%
Anders Pettersson med familj	3 466 316	3 994 460	7 460 776	4,7%	12,7%
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	0	7 008 959	7 008 959	4,4%	2,3%
Lennart Sten	2 495 000	4 299 001	6 794 001	4,3%	9,6%
Länsförsäkringar Fonder	0	5 142 093	5 142 093	3,3%	1,7%
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	0	5 060 610	5 060 610	3,2%	1,7%
ODIN Fonder	0	4 447 148	4 447 148	2,8%	1,5%
Klarabo Sverige AB	0	4 357 192	4 357 192	2,8%	1,4%
Avanza Pension	0	3 802 186	3 802 186	2,4%	1,2%
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%
Richard Mühlrad	785 000	1 388 732	2 173 732	1,4%	3,0%
Lannebo Kapitalförvaltning	0	1 944 000	1 944 000	1,2%	0,6%
Övriga	1 273 513	63 828 536	65 102 049	41 %	25 %
	16 300 000	141 585 751	157 885 751	100 %	100 %

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, 17 juli 2025

Lennart Sten,
styrelseordförande

Per Håkan Börjesson,
styrelseledamot

Karin Gunnarsson
styrelseledamot

Ralph Mühlrad
styrelseledamot

Sophia Mattsson Linnala,
styrelseledamot

Anders Pettersson,
styrelseledamot

Joacim Sjöberg,
styrelseledamot

Andreas Morfiadakis,
verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Denna information är sådan information som KlaraBo AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 17 juli 2025 kl. 08:00 CEST.



Kalendarium

Delårsrapport Q3 januari-september 2025
Bokslutskommuniké 2025

23 oktober 2025
13 februari 2026



Kontaktinformation

För ytterligare information vänligen kontakta

Andreas Morfiadakis, vd

Andreas.morfiadakis@klarabo.se

+46 761 33 16 61

Per Holmqvist, CFO

Per.holmqvist@klarabo.se

+46 733 00 29 23

KLARABO