

KLARABO



Delårsrapport januari-mars 2026





# Perioden i korthet

## JANUARI-MARS 2026

- Intäkterna uppgick till 188,5 Mkr (175,1) och har ökat med 7,6 procent jämfört med samma kvartal föregående år, främst med anledning av årets hyreshöjning samt genomförda nettoförvärv.
- Driftnettot uppgick till 85,4 Mkr (83,2) och steg med 2,6 procent huvudsakligen drivet av genomförda förvärv. Driftnettots utveckling har påverkats negativt av markant högre taxebundna priser i kombination med ett kallare klimat, vilket har begränsat genomslaget från standardhöjande åtgärder samt nettoeffekten av hyres- och kostnadsindexering.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 19,4 Mkr (24,8). Det minskade förvaltningsresultat beror främst på kallare klimat under kvartalet, cirka 15 procent kallare jämfört med samma period föregående år, i kombination med väsentligt högre taxebundna priser samt ökade räntekostnader på grund av större låneportfölj.
- Värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 68,5 Mkr (240,0) fördelat på 103,9 Mkr (240,0) orealiserad respektive -35,4 Mkr (0) realiserad värdeförändring. Avkastningskravet har ökat marginellt under kvartalet vilket innebär att den orealiserade värdeuppgången huvudsakligen drivs av förbättrade driftnetton kopplade till koncernens värdeskapande investeringar samt viss justering på inflationsantaganden. Den realiserade värdeförändringen avser preliminär effekt för sålda fastigheter och ska ses tillsammans med upplösning av uppskjuten skatteskuld om 31,9 Mkr.
- Värdeförändring på derivat uppgick till 41,2 Mkr (16,7), driven av ökade marknadsräntor till följd av geopolitisk oro.
- Periodens resultat uppgick till 124,0 Mkr (229,3), en försämring mot föregående år och förklaras primärt av lägre värdeförändringar i perioden.
- Substansvärde per aktie ökade med 2,6 kr, motsvarande 8,0 procent, till 35,0 kr (32,4) jämfört med föregående år.
- Belåningsgrad sjönk till 49,3 procent (50,7), drivet av driftnettoökning i värderingarna, med en snittränta på 3,6 procent (3,4) på balansdagen.

## Januari-mars 2026

**+7,6%**

Intäkter

**68,5**

Värdeförändring på förvaltningsfastigheter, Mkr

**+2,6%**

Driftnetto

**35,0 (+8,0%)**

Långsiktigt substansvärde per aktie, kr

**96,8%**

Reell uthyrningsgrad

**0,82**

Resultat per aktie, kr

# Väsentliga händelser

## I PERIODEN

- › KlaraBo har under 2026 återköpt aktier till ett värde av 35,7 Mkr och äger, per 31 mars 2026, 7 592 900 aktier motsvarande 4,8 procent av det totala antalet.
- › KlaraBo har refinansierat 795,1 Mkr i banklån till en marginalnivå på 0,95 procent, att jämföra med 1,53 procent, vilket är den lägsta marginalnivå KlaraBo haft. I tillägg refinansierades ytterligare 495 Mkr i banklån till en ny viktad marginal på 1,21 procent, ned från 1,31 procent. Med dessa refinansieringar är alla lån som hade förfall under 2026 förlängda. 150 Mkr i nya revolverande kreditlöften har avtalats varefter total volym kreditlöften uppgår till 250 Mkr. Av dessa nyttjades 100 Mkr i januari och är fortsatt nyttjade på balansdagen.
- › KlaraBo har slutfört tidigare kommunicerad bytestransaktion och därmed ökat sin koncentration på strategiska klusterorter med bra potential för lönsamma renoveringar. I samband med tillträdes- och frånträdesdagen har banklån amorterats och nya upptagits.
- › KlaraBo har ingått ett villkorat avtal med ett börsnoterat bolag om försäljning av en fastighetsportfölj bestående av icke strategiskt belägna 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 det noterade bolaget till en kurs om 4,5 öre per aktie. Transaktionen görs 2,0 procent under bokfört värde.
- › Under perioden, inklusive denna transaktion, ökar andelen klusterorter och orter med fler än 70 000 invånare till 74 procent av KlaraBos portfölj.
- › 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.

## EFTER PERIODEN

- › Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens slut.



## JANUARI-MARS 2026

**188,5**

Inträkten, Mkr

**85,4**

Driftnetto, Mkr

**19,4**

Förvaltningsresultat, Mkr

**124,0**

Periodens resultat, Mkr

**10 800,9**

Förvaltningsfastigheter, Mkr

**49,3%**

Belåningsgrad



Kommentar från vd

# Vi fortsätter att forma ett mer sammanhållet KlaraBo

Det första kvartalet 2026 markerar ytterligare ett steg i KlaraBos strategiska förflyttning. Med en genomförd bytesaffär har vi fortsatt renodla vårt fastighetsbestånd och stärkt vår närvaro i strategiska kluster- och tillväxtorter. Resultatet är ett mer sammanhållet bestånd där vi kan arbeta närmare både våra fastigheter och våra hyresgäster, och där vi skapar bättre förutsättningar för en effektiv och långsiktig förvaltning.

Samtidigt med renodlingen fortsätter vi investera i det vi redan äger. Lägenhetsförädlingar är en central del av vår strategi och bidrar till att successivt stärka fastigheternas kvalitet, intjäningsförmåga och fastighetsvärde.

Tack vare detta värdeskapande, med ökat driftnetto som följd, har substansvärdet per aktie stigit med 8 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Detta bidrar till att vi parallellt minskat bolagets belåningsgrad, trots större lånevolym, och därigenom bolagets finansiella risk.

## God efterfrågan trots ett kvartal med högre kostnader

Kvartalet har präglats av en mer utmanande kostnadsbild. En kallare start på året än förväntat i kombination med högre energipriser och stigande taxor, bland annat baserat på krig och geopolitisk instabilitet, har påverkat resultatet negativt jämfört med motsvarande period föregående år.

Samtidigt är vår underliggande verksamhet robust. Efterfrågan på våra bostäder är fortsatt god och uthyrningsgraden ligger kvar på en stabil nivå. De lägenheter vi renoverar och förädlar hyrs ut snabbt och till högre hyror, vilket visar att vårt erbjudande är attraktivt även i ett mer utmanande läge.

## När marknaden skiftar blir vårt erbjudande ännu tydligare

Vi verkar i en marknad där förutsättningarna förändras snabbt, men där behovet av prisvärda hyresbostäder är fortsatt stort. I en lågkonjunktur blir detta särskilt tydligt. Våra bostäder erbjuder ett attraktivt alternativ till både nyproducerade hyresrätter och ägt boende, vilket stärker vår position när hushållen blir mer försiktiga. Det är i den typen av marknad vår affärsmodell verkligen visar sin styrka och relevans.



*I februari tillträdde KlaraBo bland annat den här fastigheten i centrala Trelleborg.*



*Arbetet med att höja boendestandarden har fortsatt. Under kvartalet har 38 lägenheter totalrenoverats.*

### **Beslut i en svagare marknad som stärker värdet över tid**

Under kvartalet har vi fortsatt att ta aktiva beslut som stärker bolaget långsiktigt. Förflyttningen av beståndet mot våra kluster- och tillväxtorter förbättrar förutsättningarna för effektiv förvaltning och skapar en solid grund för framtida värdetillväxt.

Vi har även fortsatt våra aktieåterköp. I en situation där marknaden värderar bolaget på nivåer som vi inte anser speglar det underliggande värdet ser vi återköp som ett tilltalande komplement till investeringar i fastigheterna eller nyförvärv. Vi tror på att kombinationen av att utveckla verksamheten samtidigt som vi utnyttjar marknadens prissättning är ett bra sätt att agera på i denna typ av marknad.

### **Vi bygger vidare på värdet i det vi redan äger**

Vår investeringsstrategi ligger fast. Vi prioriterar investeringar i det befintliga beståndet, där vi genom lägenhetsförädling och renovering samt andra åtgärder successivt utvecklar våra fastigheter. Det är ett arbets sätt som ger oss kontroll, minskar risk och bygger värde över tid.

Vi tror på uthållighet och på att konsekvent arbeta med många mindre förbättringar som tillsammans skapar en stark utveckling.

### **Lägre finansieringskostnader ger oss ökad handlingsfrihet**

Under kvartalet har vi även stärkt vår finansiella position genom att refinansiera en betydande del av vår låneportfölj till lägre marginaler samt genom kreditlöften säkerställt god tillgång till finansiering framåt. Bankmarknaden är väl fungerande och vi har god tillgång till kapital.

Detta ger oss ökad handlingsfrihet och en trygg grund att stå på i ett läge där flexibilitet är värdefullt.

**”I en mer osäker omvärld visar vår affärsmodell sin styrka – ett fokuserat bestånd, god efterfrågan och värdeskapande i det vi redan äger.”**

### **En trygg grund i en fortsatt osäker omvärld**

Den geopolitiska osäkerheten kvarstår och är något vi behöver förhålla oss till. Utvecklingen är volatil och vi följer den noggrant. Att äga och förvalta hyresfastigheter är en verksamhet som står sig väl i tider som dessa.

Med ett tydligare bestånd, god efterfrågan och en stärkt finansiell position står vi väl rustade inför kommande kvartal. Vår riktning ligger fast och vi fortsätter att fokusera på och förbättra det vi kan påverka. Att utveckla våra fastigheter, stärka vår närvaro och arbeta långsiktigt med värdeskapande i varje del av verksamheten. Det ger oss en stark grund, samtidigt som det skapar utrymme att agera när rätt möjligheter uppstår.

**Andreas Morfiadakis**, vd KlaraBo

# 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: 7 332  
Fastighetsportfölj: 555 000 kvm  
Fastighetsvärde\*: 10 776 Mkr (19 407 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 kan årligen delas ut till aktieägarna.

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

## 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.

# Finansiell utveckling

## Kapital- och räntebindning

KlaraBo ska ha en ändamålsenlig finansiell risknivå. Per den 31 mars 2026 bestod finansieringen huvudsakligen av upplåning i fem nordiska banker. Bolaget har etablerade samarbeten med dessa och fler banker och för en kontinuerlig dialog kring finansieringsfrågor. Under kvartalet har lån motsvarande 529,0 Mkr lösts och nya lån motsvarande 599,2 Mkr upptagits i samband med den slutförda bytestransaktionen. KlaraBo har även refinansierat krediter om totalt 1 290,4 Mkr i tre olika banker. Refinansieringen skedde till rörlig ränta med en löptid om tre år.

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 3 360 Mkr (2 750). Låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid var 2,8 år (2,8), och andelen skulder med fast ränta, efter derivat, uppgick till 60,9 procent (69,1).

Under kvartalet tecknades en ny swap om 260 Mkr till en fast ränta på 2,11 procent och löptid om tre år.

Nya kreditfaciliteter om 150 Mkr tecknades under kvartalet för att möjliggöra fortsatta investeringar och upprätthålla en stabil likviditetsnivå. De nytecknade kreditfaciliteterna är outnyttjade på balansdagen.

Kapitalbindningstiden uppgick på balansdagen till 2,5 år (1,9). Den genomsnittliga räntan inklusive derivat, uppgick till 3,6 procent (3,4) på balansdagen. Förändringen i snitträntan jämfört med föregående år beror främst på förändring av derivatportföljen under andra kvartalet 2025, samt refinansiering av tidigare fasträntelån under tredje kvartalet 2025. Uppgången har begränsats med anledning av reducerade marginaler efter kvartalets refinansieringar. Den genomsnittliga låneportföljsmarginalen uppgick på balansdagen till 1,30 procent.

Det verkliga värdet på räntederivatportföljen uppgick vid periodens utgång till 32,7 Mkr (6,1). Den positiva värdeutvecklingen förklaras primärt av förändrade marknadsräntor samt kvarvarande löptid.

Förfalloår	Kreditbindning		Räntebindning		Ränteswappar	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Ränta, %
2026	-	-	2 159	39	-	-
2027	993	18	250	5	250	2,0
2028	1 506	27	450	8	450	2,5
2029	3 020	55	760	14	760	2,3
2030	-	-	300	5	300	2,9
> 5 år	-	-	1 600	29	1 600	2,6
<b>Summa*</b>	<b>5 519</b>	<b>100</b>	<b>5 519</b>	<b>100</b>	<b>3 360</b>	<b>2,5</b>

\* Exklusive IFRS16 samt periodiserade upplåningskostnader

Utestående ränteswappar 2026-03-31

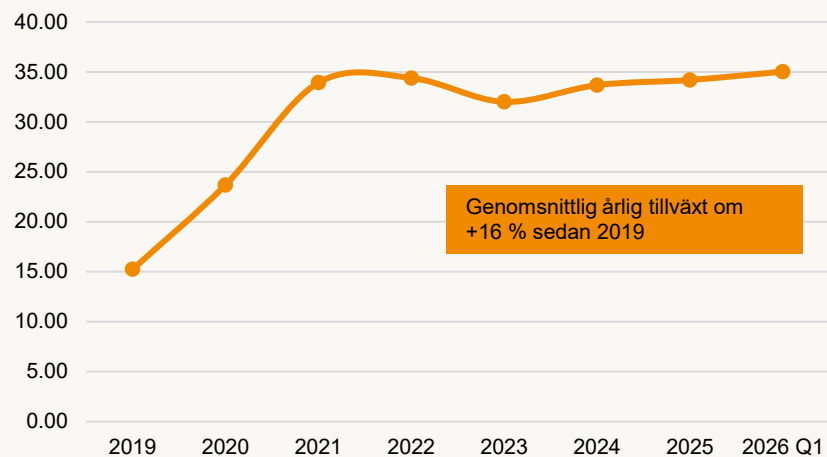
Nominellt belopp (Mkr)	Förfalldatum	Fast räntenivå
250	2027-09-17	2,0
250	2028-04-10	2,2
200	2028-11-21	2,8
260	2029-01-26	2,1
250	2029-09-17	2,0
250	2029-11-18	2,9
300	2030-11-18	2,9
300	2031-02-20	3,1
700	2032-05-09	2,2
300	2033-02-16	3,1
300	2033-05-16	2,6
<b>3 360</b>		<b>2,5</b>

# Finansiella mål och utfall

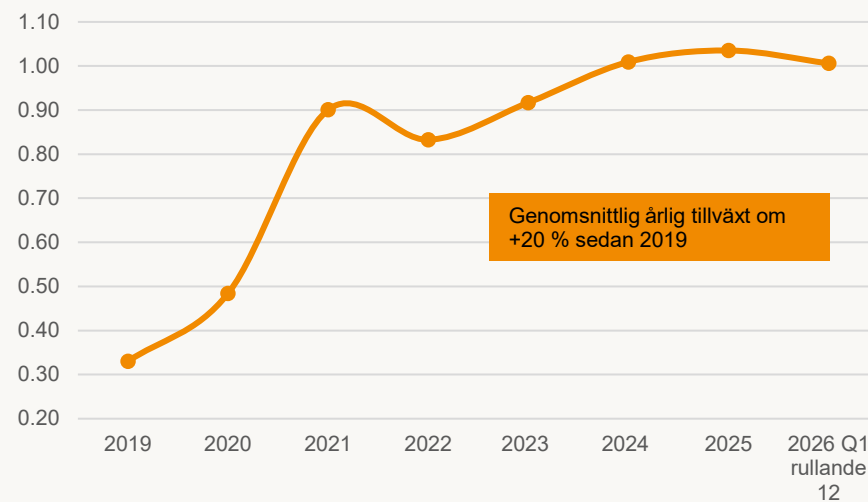
Övergripande mål	Kommentar	Mål	Utfall januari-mars 2026
Hyresvärde	Hyresutvecklingen för befintliga bostäder som är renoveringsbara ska genom aktiv förvaltning och investeringar materiellt överstiga den allmänna årliga hyreshöjningen.	>Allmän hyreshöjning	✓ 0,6 procentenheter
Långsiktigt substansvärde	Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie om minst 15 procent inklusive eventuella värdeöverföringar.	>15%	✓ 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 ggr	✓ 1,8 ggr
Belåningsgrad*	Belåningsgraden ska understiga 60 procent över tid.	<60%	✓ 49,3%

\*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



# Värdeskapande med omtanke

KlaraBos arbete inom miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning är en integrerad del av affärsmodellen och bidrar till långsiktigt värdeskapande för hyresgäster, medarbetare, investerare och de orter där bolaget verkar. Arbetet styrs och följs upp genom tydliga mål, med ambitionen att nå klimatneutralitet i hela värdekedjan senast 2045.

## Miljö och energi

KlaraBo arbetar systematiskt för att minska klimatpåverkan genom energieffektivisering av fastigheter, ökat återbruk och en ökad andel förnybar energi. Vid renoveringar genomförs återbruksinventeringar som en del av processen för att använda resurser mer effektivt.

Målet är att använda enbart förnybar energi för el, värme och fordon i verksamheten senast 2030 samt att successivt minska utsläppen i hela värdekedjan. Arbetet bidrar till lägre energikostnader över tid och minskad exponering mot energirelaterade risker.

## Socialt ansvar

Genom lokal förvaltning, samverkan och kontinuerlig dialog med hyresgäster bidrar KlaraBo till trygga och trivsamma bostadsmiljöer. Närvaro i områdena skapar förutsättningar för god service, hög kvalitet i förvaltningen och långsiktiga relationer.

För medarbetarna ligger fokus på en trygg, inkluderande och utvecklande arbetsmiljö. Medarbetarengagemanget följs upp årligen och ligger på en fortsatt hög nivå, vilket stödjer en stabil och effektiv verksamhet. Arbetet med att uppnå en jämnare könsfördelning fortsätter.

## Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande är en förutsättning för långsiktigt värdeskapande. KlaraBo arbetar utifrån tydliga riktlinjer, transparens och etiska krav. Uppförandekoder för medarbetare och leverantörer samt en etablerad visselblåsarfunktion utgör grunden för arbetet.

Kraven omfattar affärsetik, arbetsvillkor och miljöhänsyn och gäller både den egna verksamheten och leverantörsledet.

## Styrning och uppföljning

Styrelsen har det övergripande ansvaret för strategi, mål och prioriteringar. Ledningsgruppen ansvarar för styrning och uppföljning, medan genomförandet sker i den operativa verksamheten, där beslut och prioriteringar omsätts genom lokal närvaro och förvaltning i egen regi.

Arbetet följs upp löpande och är integrerat i den finansiella rapporteringen. KlaraBo följer utvecklingen av EU:s regelverk och anpassar rapporteringen med fokus på relevans och transparens.



Fastighet i Malmö

# Åtgärder under kvartalet

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

- Efter en trygghetsrondering i Visby identifierades ett otrött och dåligt upplyst område bakom en lekplats. Genom installation av en ny lyktstolpe har platsen blivit tryggare och används nu aktivt av boende, bland annat som pulkabacke även under kvällstid.
- KlaraBo har under kvartalet ingått samarbeten med GIF Sundsvall, Ronneby BK och Visby BoIS med fokus på att skapa trygga mötesplatser och meningsfull fritid för barn och unga i områden där bolaget verkar. Samarbetena är en del av bolagets hållbarhetsarbete och ligger i linje med målet att etablera lokala samarbeten i större bostadskvarter. De bidrar till ökad lokal förankring och stärker KlaraBos långsiktiga närvaro i dessa områden.
- KlaraBo har under kvartalet, efter konvertering till fjärrvärme, genomfört nya energideklarationer för 15 byggnader i Sundsvall. Detta har förbättrat energiklassen från F/G till D/E och bidrar till minskad klimatpåverkan samt lägre energianvändning.
- KlaraBo har under kvartalet påbörjat installation av solceller i Höör, med planerat färdigställande under sommaren. Anläggningen förväntas producera cirka 50 MWh per år, vilket bidrar till en ökad andel förnybar energi och minskar energikostnaderna med cirka 65 tkr årligen.
- Arbetet med att höja boendestandarden har fortsatt. Under kvartalet har 38 lägenheter totalrenoverats inom ramen för bolagets ROT-strategi, vilket stärker fastigheternas tekniska standard och bidrar till stabila hyresintäkter över tid.

---

## 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	2030	Följs upp årsvis	40/60 fördelning mellan kvinnor och män i verksamheten.

Läs mer om våra mål och vårt hållbarhetsarbete på i vår års- och hållbarhetsredovisning på [klarabo.se/hallbarhet](https://klarabo.se/hallbarhet).

*Samarbeten med lokala föreningar skapar meningsfull fritid för barn och unga.*

# Våra fastigheter

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

Fastighetsbeståndet är uppdelat 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 366 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 555 000 kvadratmeter exklusive parkeringsplatser och garage. Av ytan utgör 88 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 26,7 Mkr (29,2) 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 38 lägenheter totalrenoverats, vilket ligger i linje med snittet om cirka 42 totalrenoveringar per kvartal, räknat över den senaste 12 månaders perioden.

## 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 och stärker utbudet av moderna bostäder med kvaliteter som efterfrågas av hyresgäster.



Fastighet i Smedjebacken

# 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 19,6 procentenheter, vilket visar på ett starkt värdeskapande i det befintliga beståndet.

Den årliga hyresförhandlingen för 2026 slutfördes under kvartalet och resulterade i en hyreshöjning på bostadshyran om cirka 3,3 procent viktat för hela beståndet. Över den senaste 12 månaders perioden har hyresvärdet, utan effekt från transaktioner, sammantaget ökat med 4,6 procent. Skillnaden mellan dessa tal, om totalt 1,3 procentenheter, förklaras huvudsakligen av KlaraBos aktiva förädlingsmodell.

Renoveringar är en central del av vår strategi för långsiktigt värdeskapande. Genom att uppgradera 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 hem med uppdaterad standard som möter dagens krav.

Modellen har historiskt visat sig robust och har konsekvent genererat attraktiv värdetillväxt genom kombinationen av hyresökningar och kostnadseffektiviseringar. Processen har historiskt genererat cirka 590 Mkr i nettovärdeökning till följd av renoveringar, exklusive marknadseffekter såsom förändringar i avkastningskrav.

Värdeskapandet med belåning skapar förutsättningar för att i hög grad vara självfinansierande och stärker samtidigt balansräkningen genom en successiv sänkning av koncernens belåningsgrad.

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.

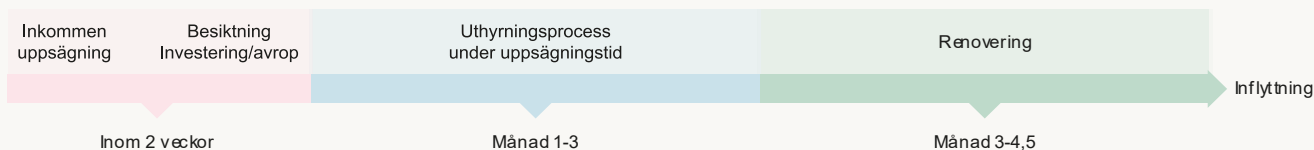


# ROT-renovering – från åtgärd till resultat

Arbetet med att höja boendestandarden har fortsatt under kvartalet. Totalt har 38 lägenheter totalrenoverats inom ramen för bolagets ROT-strategi, vilket stärker fastigheternas tekniska standard och skapar förutsättningar för stabila och långsiktiga hyresintäkter.

## Standardiserad process för ROT-renoveringar

ROT-processen följer en standardiserad modell från uppsägning till inflyttning. Parallell uthyrning under uppsägningstiden bidrar till korta ledtider och begränsad vakans.



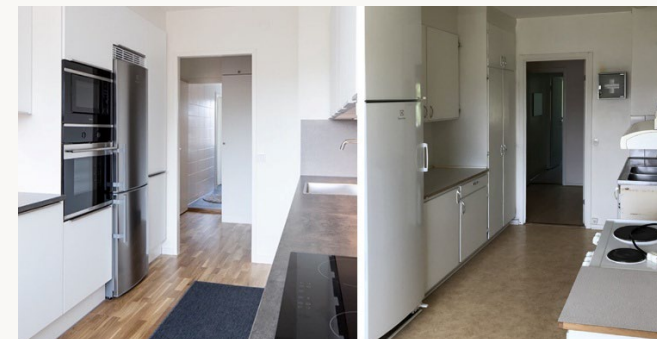
## Vad ingår i en ROT-renovering?

ROT-renoveringarna genomförs som totalentreprenader med ett komplett utförande, inklusive projektering, samordning och färdigställande. Åtgärderna syftar till att säkerställa lång teknisk livslängd och en enhetlig bostadsstandard.

Åtgärderna omfattar i huvudsak stambyte och uppförande av nya badrum enligt gällande standard, installation av nya kök med tillhörande vitvaror samt uppgradering av ytskikt såsom golv, väggar och interiör. Därtill genomförs nödvändiga installationer och anpassningar av bostaden. I arbetet ingår även återbruk av fungerande material där det är möjligt, vilket bidrar till resurseffektivitet och kostnadskontroll.

## Investeringsnivå per lägenhet

ROT-renoveringarna genomförs enligt standardiserade åtgärds paket, vilket möjliggör en förutsägbar och effektiv kostnadsnivå. Kostnaden avser en fullt genomförd standardhöjning av lägenheten och inkluderar samtliga huvudåtgärder såsom badrum, kök, vitvaror, ytskikt samt erforderliga installationer. Snittkostnaden uppgår till cirka 6 300 kr per kvm.



## Effekt av genomförd ROT

Genomförda ROT-renoveringar möjliggör en standardhöjning som reflekteras i hyresnivåerna. Utfallet varierar mellan orter beroende på marknadsförutsättningar och fastigheternas utgångsläge.

Ort	Före ROT SEK/kvm	Efter ROT SEK/kvm
Trelleborg	1 280	1 750
Helsingborg	1 250	1 800
Visby	1 360	1 790
Östersund	1 170	1 710

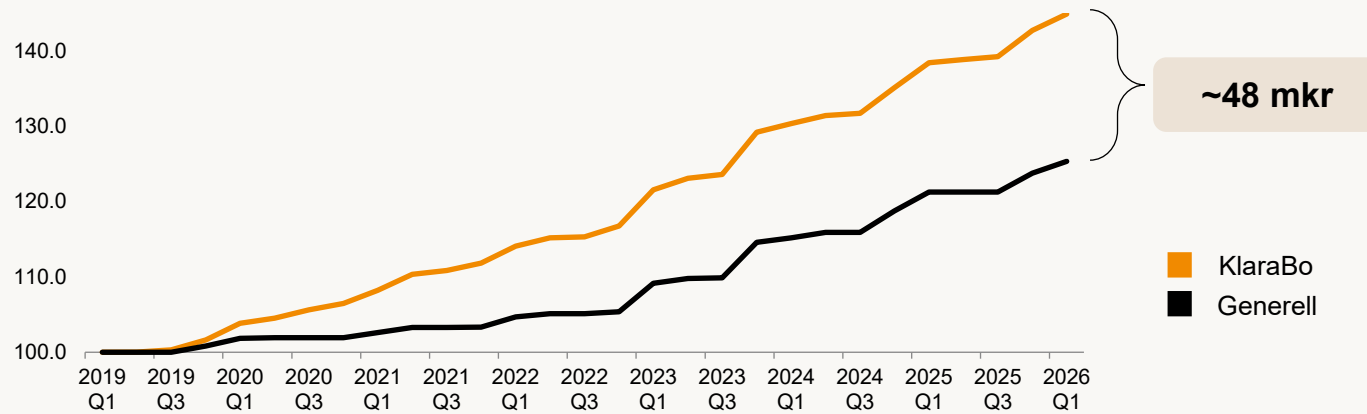
Investeringarna möjliggör därmed en höjd boendestandard med en balanserad relation mellan investeringsnivå och hyresutveckling.

## Kostnadseffektiv genomförandemodell

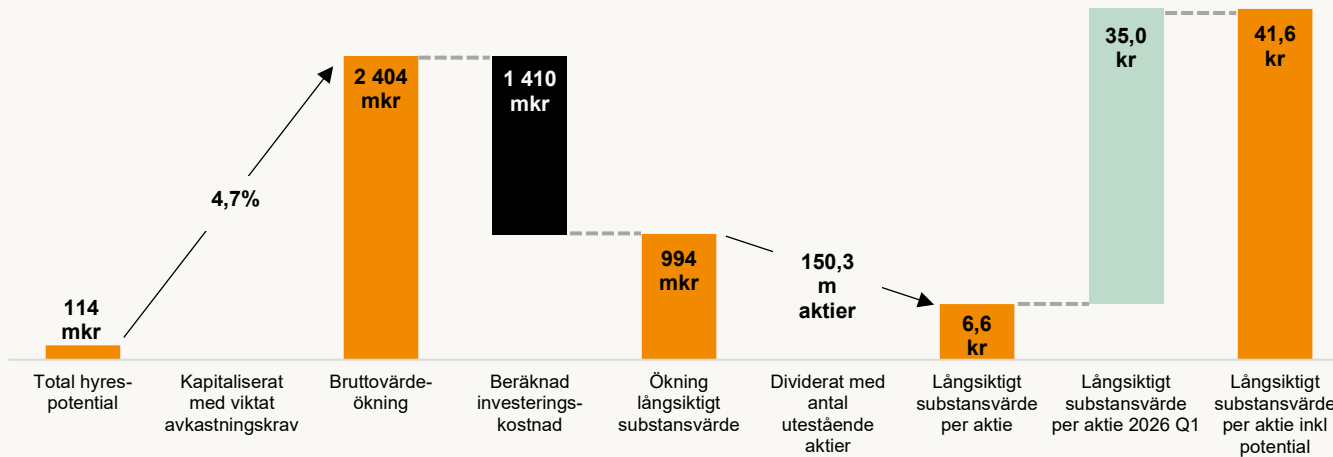
Bolagets ROT-arbeten genomförs med standardiserade åtgärds paket, samordnade inköp och etablerade entreprenörssamarbeten. Arbetssättet skapar förutsägbarhet i både genomförande och kostnadsnivå.

## Historisk hyresvärdesutveckling

%-enheter



## Historisk hyresvärdesutveckling



**Historisk nettovärdeökning 2019 – Q1 2026**

**48 Mkr**

Akkumulerad årlig hyreshöjning till följd av renoveringar

/

**4,0 %**

Viktad genomsnittlig historisk avkastning

=

**1 185 Mkr**

Bruttovärdeökning till följd av renoveringar

-

**595 Mkr**

Investeringskostnad för att höja hyresnivåer

=

**590 Mkr**

Nettovärdeökning till följd av renoveringar

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

**Rullande 12 Q2 2025 – Q1 2026**

**9,4 Mkr**

Hyreshöjning till följd av renoveringar

/

**4,7 %**

Viktad genomsnittlig avkastning

=

**201,1 Mkr**

Bruttovärdeökning till följd av renoveringar

-

**103,4 Mkr**

Investeringskostnad för att höja hyresnivåer

=

**97,7 Mkr**

Nettovärdeökning till följd av renoveringar

# 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.

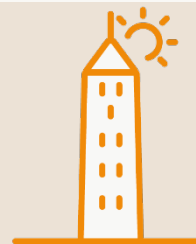
## Helsingborg

Närvaro sedan: 2019  
Antal lägenheter: 831  
Renoveringspotential: 56 %  
Reell uthyrningsgrad: 100 %  
Fastighetsvärde\*\*: 20 650 kr/kvm



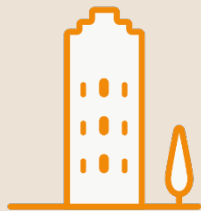
## Trelleborg

Närvaro sedan: 2018  
Antal lägenheter: 1 103  
Renoveringspotential: 39 %  
Reell uthyrningsgrad: 99 %  
Fastighetsvärde\*\*: 23 390 kr/kvm



## Visby

Närvaro sedan: 2021  
Antal lägenheter: 885  
Renoveringspotential: 62 %  
Reell uthyrningsgrad: 100 %  
Fastighetsvärde\*\*: 22 060 kr/kvm



## Östersund

Närvaro sedan: 2022  
Antal lägenheter: 1 006  
Renoveringspotential: 81 %  
Reell uthyrningsgrad: 100 %  
Fastighetsvärde\*\*: 16 940 kr/kvm



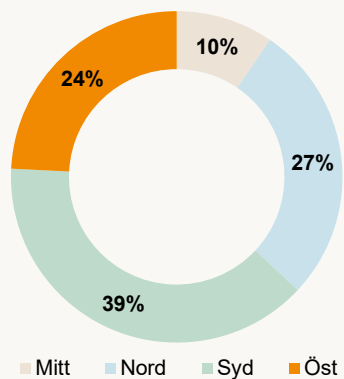
\*Avser klusterområden per bokslutsdatum inklusive offentliggjorda men ej frånträdde transaktioner

\*\*Förvaltningsfastigheter exkl. projektutvecklingsfastigheter

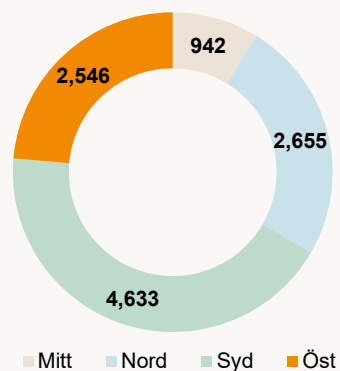


Fastighet i Visby

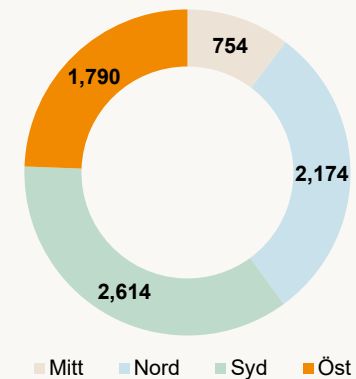
Hyresintäkter bostadsfastigheter



Fastighetsvärde\*, Mkr



Antal lägenheter



Förvaltningsfastigheter\*

Region	Antal fastigheter*	Antal lägenheter	Yta, tkvm			Fastighetsvärde**	
			BOA	LOA	Totalt	Mkr	kr/kvm
Mitt	70	754	48,0	4,7	52,7	942	17 889
Nord	176	2 174	149,8	11,8	161,5	2 655	16 434
Syd	70	2 614	175,7	32,9	208,6	4 633	22 208
Öst	50	1 790	117,7	14,8	132,5	2 546	19 223
<b>Totalt</b>	<b>366</b>	<b>7 332</b>	<b>491,1</b>	<b>64,2</b>	<b>555,3</b>	<b>10 776</b>	<b>19 407</b>

Region	Hyresvärde		Ekonomisk uthyrn.grad, %	Reell uthyrn.grad bostad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Fastighetskostnader		Driftnetto		
	Mkr	kr/kvm				Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	
Mitt	76,4	1 450	91,5	97,6	69,9	31,7	602	38,2	725	
Nord	220,1	1 363	92,3	95,4	203,2	79,8	494	123,4	764	
Syd	325,7	1 561	94,0	97,4	306,2	105,0	504	201,2	964	
Öst	198,2	1 496	92,9	97,5	184,0	61,4	464	122,6	925	
<b>Totalt</b>	<b>820,4</b>	<b>1 477</b>	<b>93,0</b>	<b>96,8</b>	<b>763,3</b>	<b>277,9</b>	<b>501</b>	<b>485,3</b>	<b>874</b>	
<b>Direktavkastning, %</b>									<b>4,5</b>	
<b>Fastighetsadministration</b>							<b>51,0</b>	<b>92</b>		
<b>Driftnetto inkl. fastighetsadministration</b>							<b>763,3</b>	<b>329,0</b>	<b>592</b>	<b>434,3</b>

\* Avser registerfastigheter

\*\* 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 781 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. Byggstart sker så snart det är möjligt.

### Öster om mässan, Malmö

Vår markanvisning öster om Mässan i Hyllie, Malmö, omfattar två kvarter med cirka 300 lägenheter varav cirka 50 procent planeras att bli hyresrätter och cirka 50 procent bostadsrätter. Projektet är Malmö stads första Mallbo-projekt, som möjliggör nyproduktion med lägre hyror genom bland annat reducerad parkeringsnorm och rabatterad tomträttsavgäld. Genomförandet planeras i etapper med både bostadsrätter och hyresrätter. Markanvisningsavtalet är undertecknat och gäller till och med 31 mars 2029.



► Vår nyproduktion, forts.

Byggrätter och projektutveckling\*

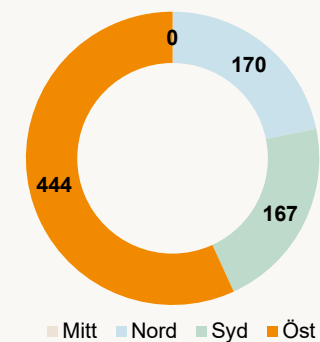
Region	Projekt	Kommun	Antal lägenheter	Area, tkvm		Hyresvärde		Status	Ägarandel, %
				BTA	BOA	Mkr	kr/kvm		
Syd	Hällefgrundan 8, vind	Malmö	17	0,7	0,5	1,5	2 778	4	100
Syd	Öster om mässan	Malmö	150	9,6	7,6	13,9	1 831	3	100
Nord	Västland 26:39	Sundsvall	152	15,0	11,7	21,4	1 830	4	100
Nord	Västland 26:39 (ombyggnad)	Sundsvall	18	0,4	0,3	0,7	2 120	2	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	1 900	1	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
<b>Totalt</b>			<b>781</b>	<b>57,2</b>	<b>44,8</b>	<b>85,4</b>	<b>1 905</b>		

Status:

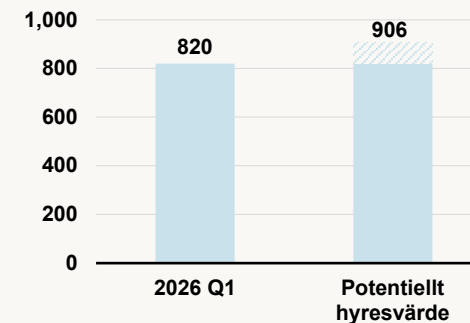
- 1) Byggstartade projekt eller projekt där bygglov erhållits
- 2) Bygglovsprojektering pågår
- 3) Kommunalt beslut om markanvisning fattats eller förvärsavtal tecknats
- 4) Lagakraftvunnen detaljplan
- 5) Pågående arbete med detaljplan

\*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.

Planerade byggrätter



Hyresvärde inkl. byggrätter



# Finansiella rapporter



# Totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	Not	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
Intäkter	1	188,5	175,1	720,4
Kostnader	2	-103,1	-91,9	-313,2
<b>Driftnetto</b>	<b>3</b>	<b>85,4</b>	<b>83,2</b>	<b>407,2</b>
Centrala administrationskostnader	4	-13,7	-13,8	-55,1
<b>Rörelseresultat</b>		<b>71,7</b>	<b>69,4</b>	<b>352,1</b>
Finansiella intäkter/kostnader	5	-52,3	-44,6	-193,0
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>19,4</b>	<b>24,8</b>	<b>159,1</b>
Värdeförändringar fastigheter	6	68,5	240,0	365,4
Värdeförändringar derivat	6	41,2	16,7	2,0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>129,2</b>	<b>281,5</b>	<b>526,5</b>
Skattekostnad	7	-5,2	-52,2	-118,4
<b>Periodens resultat</b>		<b>124,0</b>	<b>229,3</b>	<b>408,1</b>

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

# Finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Mkr	Not	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
Immateriella anläggningstillgångar		0,1	0,2	0,1
Förvaltningsfastigheter	8	10 800,9	10 328,6	9 587,2
Materiella anläggningstillgångar		3,3	5,0	3,6
Finansiella anläggningstillgångar		0,1	0,1	0,0
Derivat		32,7	6,1	-
Fordringar		29,2	24,5	27,9
Likvida medel		104,3	144,6	79,7
Tillgångar som innehas för försäljning		-	-	1 013,6
<b>Summa tillgångar</b>		<b>10 970,5</b>	<b>10 509,2</b>	<b>10 712,2</b>
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		4 928,4	4 667,7	4 840,2
Uppskjuten skatteskuld	9	368,7	317,3	367,4
Derivat		-	-	8,5
Långfristiga räntebärande skulder	10	5 379,5	4 249,2	4 052,5
Kortfristiga räntebärande skulder	10	140,5	1 136,4	796,7
Övriga skulder		153,4	138,5	157,5
Skulder direkt relaterade till tillgångar som innehas för försäljning		-	-	489,3
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>10 970,5</b>	<b>10 509,2</b>	<b>10 712,2</b>

# Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Mkr	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
<b>Belopp vid periodens ingång, hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>4 840,2</b>	<b>4 484,2</b>	<b>4 484,2</b>
Periodens resultat	124,0	229,3	408,1
Nyemission teckningsoptioner	-	-	8,2
Kostnader hänförliga till nyemission	-	-0,9	-1,1
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	0,2	0,2
Återköp av aktier	-35,8	-45,1	-59,4
<b>Belopp vid periodens utgång, hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>4 928,4</b>	<b>4 667,7</b>	<b>4 840,2</b>



# Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	71,7	69,4	352,1
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0,4	0,5	2,1
Erhållen ränta	0,2	0,5	2,5
Betald ränta	-49,9	-47,5	-185,5
Betald skatt	-10,8	-21,3	-34,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>11,7</b>	<b>1,6</b>	<b>136,9</b>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar/-skulder	-11,9	15,7	5,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-0,3</b>	<b>17,3</b>	<b>142,4</b>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag	-92,2	-811,4	-804,5
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	1,1
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-26,7	-29,2	-172,7
Nyproduktionsinvesteringar	-2,0	-0,4	-2,9
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,2	-0,1	-0,2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-121,1</b>	<b>-841,1</b>	<b>-979,2</b>
Finansieringsverksamheten			
Emissioner netto	-	375,5	383,5
Nyupptagna finansiella skulder	200,8	510,0	510,0
Låneupptagningskostnader	-4,7	-	-
Amortering av finansiella skulder	-14,4	-15,1	-60,6
Återköp av egna aktier	-35,8	-45,1	-59,4
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>145,9</b>	<b>825,4</b>	<b>773,4</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>24,5</b>	<b>1,6</b>	<b>-63,3</b>
Likvida medel vid periodens början	79,7	143,0	143,0
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>104,3</b>	<b>144,6</b>	<b>79,7</b>

# Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag

## Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
Nettoomsättning	6,5	6,2	31,9
Personalkostnader	-6,6	-5,9	-24,8
Övriga externa kostnader	-5,9	-5,5	-23,4
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-6,1</b>	<b>-5,2</b>	<b>-16,4</b>
Finansiella intäkter/kostnader	40,9	31,6	226,7
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>34,8</b>	<b>26,4</b>	<b>210,3</b>
Erhållna/lämnade koncernbidrag	-	-	42,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>34,8</b>	<b>26,4</b>	<b>252,7</b>
Skattekostnad	-1,8	-2,7	-1,1
<b>Periodens resultat</b>	<b>33,0</b>	<b>23,7</b>	<b>251,5</b>

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.

## Moderbolagets balansräkning

Mkr	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	0,2	0,4	0,3
Andelar i koncernföretag och gemensamt styrda företag	2 327,8	2 444,3	2 327,8
Fordringar hos koncernföretag och gemensamt styrda företag	5 314,5	4 132,0	4 229,3
Uppskjutna skattefordringar	0,0	0,0	1,8
Övriga fordringar	14,5	7,1	9,2
Kassa och bank	75,4	132,9	27,3
<b>Summa tillgångar</b>	<b>7 732,5</b>	<b>6 716,7</b>	<b>6 595,6</b>
Bundet eget kapital	7,9	7,9	7,9
Fritt eget kapital	4 305,2	4 086,3	4 307,9
Derivat	-	-	8,5
Skulder till koncernföretag	3 407,0	2 614,4	2 262,0
Övriga skulder	12,5	8,2	9,3
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>7 732,5</b>	<b>6 716,7</b>	<b>6 595,6</b>

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 1 april 2026. 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, driftskostnader, 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

	2026-04-01	2026-01-01	2025-10-01	2025-07-01	2025-04-01
Hyresintäkter	763,3	753,3	735,4	735,6	730,0
Fastighetskostnader	-329,0	-324,2	-316,0	-316,0	-316,0
<b>Driftnetto</b>	<b>434,3</b>	<b>429,1</b>	<b>419,4</b>	<b>419,6</b>	<b>414,0</b>
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>56,9</b>	<b>57,0</b>	<b>57,0</b>	<b>57,0</b>	<b>56,7</b>
Centrala administrationskostnader	-51,0	-48,9	-46,8	-46,8	-46,8
Finansiella intäkter/kostnader	-200,2	-196,1	-200,5	-181,9	-180,4
Icke kassaflödespåverkande finansiella poster	-3,9	-2,8			
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>179,2</b>	<b>181,3</b>	<b>172,1</b>	<b>190,8</b>	<b>186,7</b>
Förvaltningsresultat per aktie, kr*	1,19	1,19	1,12	1,24	1,22
Antal aktier, miljoner	150,3	152,6	153,5	153,5	153,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0

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

Hyresintäkterna i intjäningsförmågan ökade under kvartalet med 10,0 Mkr. Ökningen är huvudsakligen hänförlig den årliga hyresförhandlingen avseende 2026, som under kvartalet har slutförts för samtliga bestånd. Därutöver har genomförda ROT-projekt samt andra standardhöjande åtgärder bidragit positivt till intäktsutvecklingen. Som en följd av den ökade geopolitiska oron har elpriserna stigit kraftigt, vilket i viss utsträckning har påverkat intäkterna genom högre driftavräkningar gentemot hyresgäster.

Fastighetskostnaderna redovisas till 2026 års kostnadsnivå och avser hela fastighetsbeståndet i enlighet med fastställd budget.

De centrala administrationskostnaderna redovisas till 2026 års kostnadsnivå baserat på nuvarande omfattning och resursbehov inom administrationen.

De finansiella kostnaderna har ökat i huvudsak till följd av nyupptagna krediter jämfört med tidigare kvartal samt ökad marknadsränta.

Förvaltningsresultat per aktie uppgår till 1,19 kr.

# Analys av resultat- och balansräkning

Resultatposter nedan avser första kvartalet, 1 januari till 31 mars. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år.

## Not 1 Intäkter

Kvartalets intäkter uppgick till 188,5 Mkr (175,1) vilket motsvarar en ökning om 7,6 procent jämfört med samma kvartal föregående år.

Intäktsökningen förklaras huvudsakligen av förvärvet i Helsingborg, som tillträdades i februari 2025 och bidrog med cirka 7,5 Mkr under kvartalet. Förvärv och avyttring av fastigheter enligt kommunicerad bytestransaktion genomfördes i februari 2026. Transaktionen har inte haft någon väsentlig nettoeffekt på intäkterna.

Hyresförhandlingen för 2026 har slutförts till ett viktat genomsnitt uppgående till 3,3 procent motsvarande cirka 4,4 Mkr för kvartalet, och full effekt av 2025 års hyresförhandling bidrar med ytterligare cirka 1,0 Mkr.

Vakanssituationen har under året varit något mer utmanande än föregående år och har påverkat intäkterna negativt med cirka -1,1 Mkr.

Med anledning av stigande energitaxor har driftsavräkning mot hyresgäster varit något högre än föregående år motsvarande cirka 0,3 Mkr. Övrig förändring hänförs årets genomförda standardförbättringar samt ökad intäkt från parkering.

## 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 -103,1 Mkr (-91,9) motsvarande en ökning om 12,2 procent.

Förvärvet i Helsingborg som tillträdades i februari 2025 står för -4,3 Mkr av kvartalets kostnader. Bytestransaktionen med Svea som genomfördes enligt plan i kvartalet har ingen större nettoeffekt på kostnadssidan.

Den ökade geopolitiska osäkerheten har under perioden bidragit till högre energipriser, vilket tydligt har påverkat bolagets driftkostnader. Kostnadsuppgången har ytterligare förstärkts av ett kallare klimat under kvartalet, där den genomsnittliga temperaturbelastningen i de orter där bolaget är verksamt, har varit cirka 15 procent högre än motsvarande period föregående år.

Kostnadsökningen för jämförbart bestånd hänförlig till el och uppvärmning står ensamt för -5,6 Mkr av den totala förändringen, och speglar ett ansträngt energimarknadsläge samt försämrat klimat, snarare än förändringar i den underliggande förvaltningen av beståndet. Bolaget följer utvecklingen noggrant och arbetar löpande med energieffektiviserande åtgärder för att begränsa den långsiktiga kostnadsexponeringen.

## Not 3 Driftnetto och överskottsgrad

Driftnettot för kvartalet uppgick till 85,4 Mkr (83,2), motsvarande en ökning om 2,6 procent jämfört med samma kvartal föregående år.

Överskottsgraden uppgick till 45,3 procent (47,5).

## 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 vidarefakturerering inom koncernen.

Kostnader för central administration uppgick för kvartalet till -13,7 Mkr (-13,8).

## Not 5 Finansiella intäkter/kostnader

Finansiella intäkter/kostnader för kvartalet uppgick till -52,3 Mkr (-44,6). Ökningen förklaras huvudsakligen av utökad lånevolym under kvartalet, förändring av derivatportföljen under andra kvartalet 2025, samt refinansiering av tidigare fasträntelån under tredje kvartalet 2025. Under kvartalet har det dessutom, förutom periodiserade låneupptagningskostnader, uppkommit finansiella engångskostnader på cirka 1,6 Mkr hänförliga till förändrad lånestruktur. Snitträntan på balansdagen uppgick till 3,6 procent (3,4).

Under kvartalet har banklån motsvarande 529,0 Mkr lösts och nya lån motsvarande 599,2 Mkr upptagits i samband med den slutförda bytestransaktionen. KlaraBo har även refinansierat krediter om totalt 1 290,4 Mkr.

Däruöver har en ny ränteswap om 260 Mkr tecknats till en fast ränta på 2,11 procent.

KlaraBos räntesäkringsnivå uppgår till 60,9 procent (69,1) 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 desktop-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.

Kvartalets realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet var 103,9 Mkr (240,0). Värdeförändringen förklaras främst av förbättrade driftnetton kopplade till koncernens värdeskapande investeringar samt justerade antaganden på inflation.

Vid periodens utgång var det genomsnittliga avkastningskravet för hela portföljen cirka 4,9 procent och avkastningskravet för portföljens bostäder 4,8 procent. Viktat för hela portföljen har avkastningskravet ökat marginellt med cirka 1 punkt sen föregående kvartal.

Kvartalets realiserade värdeförändringar för sålda fastigheter uppgick till -35,4 Mkr (0) och ska ses tillsammans med den upplösta uppskjutna skatteskulden enligt not 7. Den totala preliminära resultateffekten inklusive försäljningskostnad för försäljningen uppgår därmed till -3,5 Mkr.

Värdeförändring för koncernens derivatportfölj uppgick i kvartalet till 41,2 Mkr (16,7). Värdeförändringen hänförs till koncernens räntederivat. Den positiva värdeutvecklingen i kvartalet förklaras av förändrade marknadsräntor. Effekten är endast bokföringsmässig och inte kassaflödespåverkande. Vid derivatens utgång är värdet noll.

## Not 7 Skatteskatt

Kvartalets totala skatt uppgick till -5,2 Mkr (-52,2), varav -21,3 Mkr (-44,7) avser uppskjuten skatt hänförlig till realiserad värdeförändring i förvaltningsfastigheter och motsvarande -8,5 Mkr (-3,4) för realiserad värdeförändring i derivat. Aktuell skatt uppgick till -7,2 Mkr (-4,0).

I den totala skatten ingår även en upplösning av uppskjuten skatteskuld på 31,9 mkr (0) avseende sålda fastigheter och ska ses tillsammans med den realiserade värdeförändringen på fastigheterna enligt not 6.

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

► **Noter, forts.**

värdeförändringen mellan verkligt värde vid färdigställande och totala uppskattade produktionskostnader i takt med färdigställandegraden. Detta görs i enlighet med en i koncernen beslutad upptrappningsmodell.

Koncernens förvaltningsfastigheter har vid periodens utgång värderats till 10 800,9 Mkr (10 328,6), varav projektutvecklingsfastigheter utgör 15,1 Mkr (17,9), tomträtt värderad enligt IFRS 16 uppgår till 9,4 Mkr (10,6) och resterande 10 776,4 Mkr (10 300,1) avser befintliga fastigheter.

**Redovisat värde förvaltningsfastigheter**

Mkr	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
Ingående redovisat värde förvaltningsfastigheter	9 587,2	9 243,9	9 243,9
Förvärv av förvaltningsfastigheter genom bolag	1 082,3	815,0	815,0
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	-1,1
Investeringar i förvaltningsfastigheter	26,7	29,2	172,7
Investeringar i nyproduktionsfastigheter	2,0	0,4	4,9
Förändring av värdering p g a IFRS 16	-1,2	-	-
Värdeförändringar	103,9	240,0	365,4
Omklassificering till Tillgångar som innehas för försäljning	-	-	-1 013,6
<b>Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter</b>	<b>10 800,9</b>	<b>10 328,6</b>	<b>9 587,2</b>

**Not 9 Uppskjuten skatteskuld**

Uppskjuten skatteskuld uppgående till 368,7 Mkr (317,3) är främst hänförlig till värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter och derivat samt avyttring av fastigheter.

**Not 10 Räntebärande skulder**

Räntebärande skulder avser primärt finansiering av koncernens förvaltningsfastigheter. Finansieringen avseende förvaltningsfastigheter uppgick på balansdagen till 5 520,0 Mkr (5 378,2). Leasingskulden enligt IFRS 16 uppgick till 10,4 Mkr (12,8) och avser tomträtt och kontorslokaler. Löpande amorteringar för de kommande tolv månaderna bedöms vid periodens utgång uppgå till 50,2 Mkr (60,3). Koncernens likvida medel uppgick till 104,3 Mkr (144,6) och därutöver har KlaraBo outnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 150 Mkr på balansdagen. Skuldernas verkliga värde avviker inte väsentligt från redovisat värde.

Belåningsgraden för koncernen uppgick per balansdagen till 49,3 procent (50,7).

# 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:

	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Hysesintäkter, mkr	188,5	175,1	720,4
Förvaltningsresultat, mkr	19,4	24,8	159,1
Periodens resultat, mkr	124,0	229,3	408,1
Överskottsgrad, %	45,3	47,5	56,5
Reell uthyrningsgrad, %	96,8	96,8	96,9
Förvaltningsfastigheter, mkr	10 800,9	10 328,6	10 600,8
Total uthyrningsbar yta, tkvm	555,3	555,4	556,0
Marknadsvärde/kvm	19 407	18 546	19 022
Antal lägenheter i förvaltning	7 332	7 432	7 434
Antal lägenheter i projektutveckling	781	809	571
<b>Finansiella</b>			
Soliditet, %	44,9	44,4	45,2
Belåningsgrad, %	49,3	50,7	49,6
Räntetäckningsgrad, ggr*	1,8	1,8	1,8
Räntebindningstid, år	2,8	2,8	3,0
Kreditbindningstid, år	2,5	1,9	2,2
Långsiktigt substansvärde, mkr	5 264,4	4 978,8	5 216,1
<b>Aktierelaterade</b>			
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,13	0,16	1,04
Resultat per aktie, kr**	0,82	1,49	2,66
Eget kapital per aktie, kr	32,8	30,4	31,7
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	35,0	32,4	34,2
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %	-19,7	7,5	2,8
Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %	8,0	2,2	1,6
Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	150,3	153,5	152,6
Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden, miljontal	150,9	154,2	153,7

\* Avser beräkning på 12 månaders basis

\*\* Enligt IFRS



Skokloster

# Definitioner av nyckeltal

Nyckeltal	Definition	Syfte
<b>Marknadsvärde/kvm*</b>	Förvaltningsfastigheter exklusive nyproduktion dividerat med fastighetsportföljens totala uthyrningsbara yta.	Nyckeltalet visar utvecklingen av värdet på koncernens förvaltningsfastigheter i förhållande till yta över tid.
<b>Överskottsgrad, %</b>	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.
<b>Reell uthyrningsgrad, %</b>	Antal uthyrda lägenheter inklusive lägenheter ställda för renovering samt lägenheter med tecknat hyreskontrakt dividerat med totalt antal lägenheter.	Nyckeltalet används för att belysa den verkliga uthyrningsgraden i koncernen justerad för frivillig vakans i form av renoveringar samt tillfällig omflyttningsvakans.
<b>Soliditet, %</b>	Totalt eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.	Nyckeltalet används för att belysa koncernens räntekänslighet och finansiella stabilitet.
<b>Belåningsgrad, %*</b>	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.
<b>Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %*</b>	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.
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	Rörelseresultat på 12 månaders basis dividerat med räntenettet.	Nyckeltalet visar hur många gånger koncernen klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten, och belyser hur känslig koncernen är för ränteförändringar.
<b>Långsiktigt substansvärde, Mkr</b>	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.
<b>Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>	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.
<b>Eget kapital per aktie, kr</b>	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.
<b>Långsiktigt substansvärde per aktie, kr</b>	Långsiktigt substansvärde i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens slut.	Nyckeltalet visar koncernens långsiktiga substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
<b>Årlig tillväxt på förvaltningsresultat per aktie, %</b>	Procentuell förändring av förvaltningsresultat per aktie under perioden.	Nyckeltalet visar den procentuella utvecklingen av förvaltningsresultatet över tid.
<b>Årlig tillväxt på långsiktigt substansvärde per aktie, %</b>	Procentuell förändring av långsiktigt substansvärde per aktie under perioden.	Nyckeltalet visar den procentuella utvecklingen av det långsiktiga substansvärdet över tid.
<b>Driftnetto</b>	Nettoomsättning fastighetsförvaltning före eliminering av koncerninternas hyror exkl. fastighetsförvaltningens kostnader.	Nyckeltalet mäter fastighetsbolagets överskott från den operativa verksamheten avseende uthyrning och fastighetsdrift.
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>	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

## Avstämningstabell nyckeltal

	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
<b>Marknadsvärde/kvm</b>			
A Förvaltningsfastigheter, mkr	10 800,9	10 328,6	10 600,8
B Pågående nyproduktioner, mkr	15,1	18,0	13,1
C Tomträtt, mkr	9,4	10,6	10,6
D Total uthyrningsbar yta, tkvm	555,3	555,4	556,0
<b>(A-B-C)/D Marknadsvärde/kvm</b>	<b>19 407</b>	<b>18 546</b>	<b>19 022</b>
<b>Överskottsgrad, %</b>			
A Driftnetto, mkr	85,4	83,2	407,2
B Intäkter, mkr	188,5	175,1	720,4
<b>A/B Överskottsgrad, %</b>	<b>45,3</b>	<b>47,5</b>	<b>56,5</b>
<b>Reell uthyrningsgrad, %</b>			
A Antal lägenheter	7 332	7 432	7 434
B Antal outhyrda lägenheter	373	394	371
C Lgh ställda för renovering eller med tecknat hyreskontrakt	142	155	144
<b>1-(B-C)/A Reell uthyrningsgrad, %</b>	<b>96,8</b>	<b>96,8</b>	<b>96,9</b>
<b>Soliditet, %</b>			
A Eget kapital vid periodens slut, mkr	4 928,4	4 667,7	4 840,2
B Summa eget kapital och skulder vid periodens slut, mkr	10 970,5	10 509,2	10 712,2
<b>A/B Soliditet, %</b>	<b>44,9</b>	<b>44,4</b>	<b>45,2</b>
<b>Belåningsgrad, %</b>			
A Långfristiga räntebärande skulder, mkr	5 379,5	4 249,2	4 052,5
B Kortfristiga räntebärande skulder, mkr	51,3	1 136,4	1 286,0
C Likvida medel vid periodens utgång, mkr	104,3	144,6	79,7
D Förvaltningsfastigheter, mkr	10 800,9	10 328,6	10 600,8
(A+B-C)/D Belåningsgrad, %	49,3	50,7	49,6
E Pågående nyproduktioner, mkr	15,1	18,0	13,1
<b>(A+B)/(D-E) Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %</b>	<b>50,4</b>	<b>52,2</b>	<b>50,4</b>
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>			
A Rörelseresultat rullande 12 mån, mkr	354,4	318,8	352,1
B Räntenetto rullande 12 mån, mkr	-200,6	-178,1	-193,0
<b>A/-B Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>1,8</b>	<b>1,8</b>	<b>1,8</b>

## ▷ Avstämningstabell nyckeltal, forts.

	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
<b>Långsiktigt substansvärde, mkr</b>			
A Eget kapital, mkr	4 928,4	4 667,7	4 840,2
B Återläggning derivat, mkr	-32,7	-6,1	8,5
C Återläggning uppskjuten skatteskuld, mkr	368,7	317,3	0,0
D Återläggning uppskjuten skattefordran, mkr	0,0	0,0	367,4
<b>A+B+C+D Långsiktigt substansvärde, mkr</b>	<b>5 264,4</b>	<b>4 978,8</b>	<b>5 216,1</b>
<b>Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>			
A Förvaltningsresultat, mkr	19,4	24,8	159,1
B Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden, miljontal	150,9	154,2	153,7
<b>A/B Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>	<b>0,13</b>	<b>0,16</b>	<b>1,04</b>
<b>Eget kapital per aktie, kr</b>			
A Eget kapital, mkr	4 928,4	4 667,7	4 840,2
B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	150,3	153,5	152,6
<b>A/B Eget kapital per aktie, kr</b>	<b>32,8</b>	<b>30,4</b>	<b>31,7</b>
<b>Långsiktigt substansvärde per aktie, kr</b>			
A Långsiktigt substansvärde, mkr	5 264,4	4 978,8	5 216,1
B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	150,3	153,5	152,6
<b>A/B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr</b>	<b>35,0</b>	<b>32,4</b>	<b>34,2</b>
<b>Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %</b>			
A Förvaltningsresultat under perioden per aktie, kr	0,13	0,16	1,04
B Förvaltningsresultat under föregående period per aktie, kr	0,16	0,15	1,01
<b>A/B-1 Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %</b>	<b>-19,7</b>	<b>7,5</b>	<b>2,8</b>
<b>Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %</b>			
A Långsiktigt substansvärde under perioden per aktie, kr	35,0	32,4	34,2
B Långsiktigt substansvärde under föregående period per aktie, kr	32,4	31,7	33,7
<b>A/B-1 Årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie, %</b>	<b>8,0</b>	<b>2,2</b>	<b>1,6</b>



# **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 avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar.

#### **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 och 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 mars 2026 uppgick likvida medel till 104,3 Mkr och koncernen hade 150 Mkr i outnyttjade kreditfaciliteter.

**Känslighetsanalys – värdeförändringar (Mkr)**

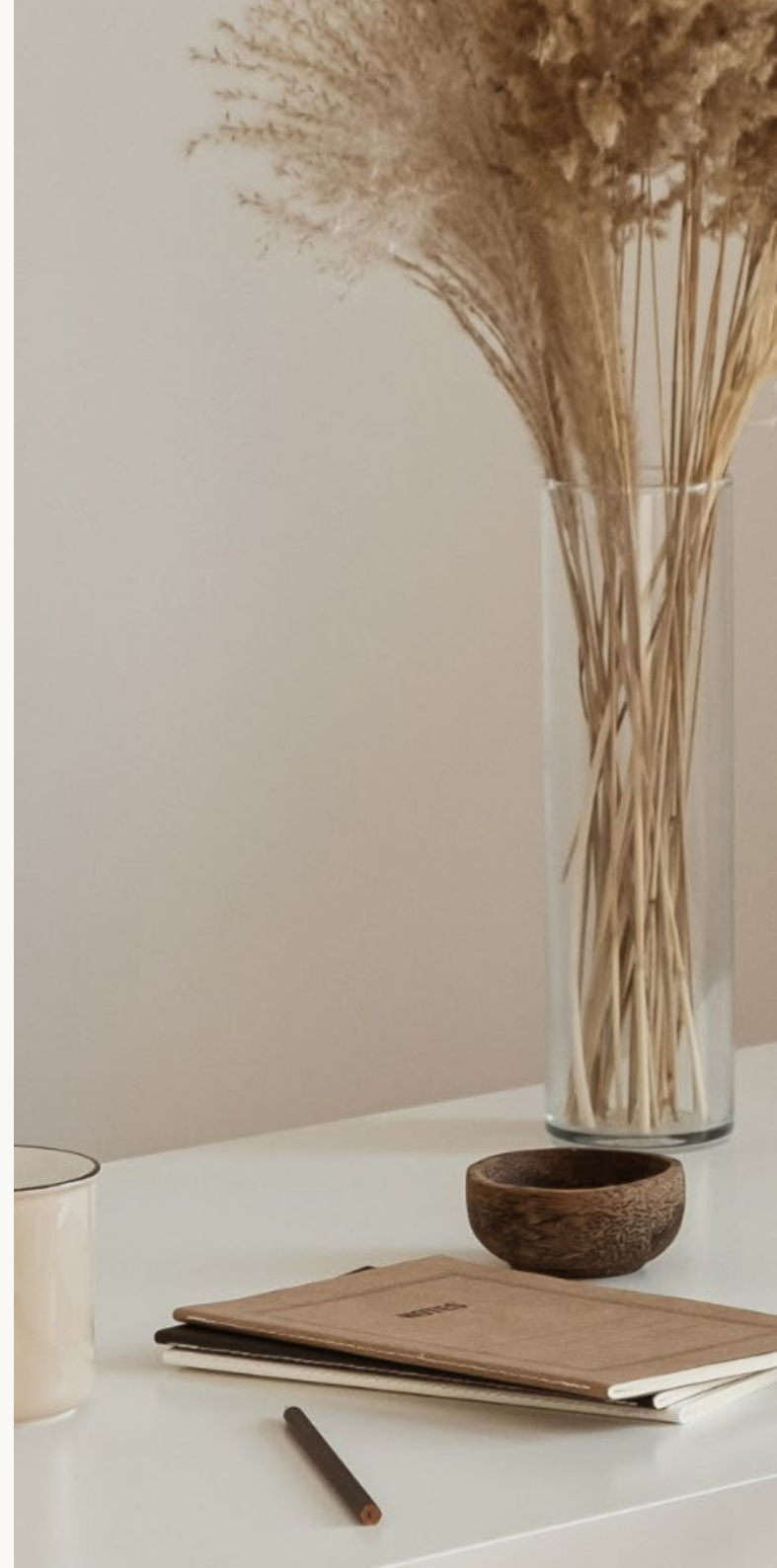
	<b>Förändring</b>	<b>Effekt på verkligt värde, Mkr</b>	<b>Förändring</b>	<b>Effekt på verkligt värde, Mkr</b>
Direktavkastningskrav	- 0,25%-enheter	584,4	+ 0,25%-enheter	-525,5
Hyresvärde*	- 2,50%	-39,5	+ 2,50%	407,2
Drift- och underhållskostnader	- 2,50%	141,2	+ 2,50%	-141,2
Långsiktig vakansgrad	- 0,25%-enheter	34,5	+ 0,25%-enheter	-34,6

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

**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 ökade under 2025 jämfört med 2024 och drevs 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. Geopolitisk oro och ökade räntor samt högre energikostnader under starten av 2026 kan påverka detta sentiment negativt.

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 marknads 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 och 2026 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 73 (68), varav 27 (25) 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 2025. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2025.

## 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 mars 2026 framgår av tabellen nedan.

Per den 31 mars 2026 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 7 592 900 aktier av serie B. Bolaget är inte direkt eller indirekt kontrollerat av någon enskild part.

## Största aktieägare per 31 mars 2026

	A-aktier	B-aktier	Totalt	Kapital, %	Röster, %
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	0	21 647 035	21 647 035	13,7	7,1
Investment AB Spiltan	1 934 484	18 676 681	20 611 165	13,1	12,5
Ralph Mühlrad	1 285 000	9 350 528	10 635 528	6,7	7,3
Wealins S.A.	0	9 050 867	9 050 867	5,7	3,0
KlaraBo Sverige AB	0	7 592 900	7 592 900	4,8	2,5
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
Avanza Pension	0	5 098 024	5 098 024	3,2	1,7
Andreas Morfiadakis	2 361 287	418 067	2 779 354	1,8	7,9
Mats Johansson	2 699 400	0	2 699 400	1,7	8,9
ODIN	0	2 423 079	2 423 079	1,5	0,8
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
Nordea Liv & Pension	0	1 834 507	1 834 507	1,2	0,6
Martin Söder	0	1 522 583	1 522 583	1,0	0,5
Övriga	1 273 513	52 068 451	53 341 964	33,8	21,3
	<b>16 300 000</b>	<b>141 585 751</b>	<b>157 885 751</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Om aktien

KlaraBos B-aktie	2026-03-31
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 2026-03-31

# 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 29 april 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 delårsrapport 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 29 april 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](https://klarabo.se). Här finns det också möjlighet att prenumerera på finansiella rapporter och pressmeddelanden.

## Presentation för investerare, analytiker och media

Resultatet presenteras den 29 april 2026 kl. 09:00 av vd Andreas Morfiadakis och vvd/CFO Magnus Nordholm. Presentationen hålls på svenska och kommer att finnas tillgänglig i efterhand på [klarabo.se](https://klarabo.se) och på vår [Youtube-kanal](#).

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

## Finansiell kalender

Delårsrapport Q2 jan-jun 2026, 10 juli 2026

Delårsrapport Q3 jan-sep 2026, 21 oktober 2026

Bokslutskommuniké jan-dec 2026, 17 februari 2027



## Kontaktuppgifter

[klarabo.se](https://klarabo.se)

[ir@klarabo.se](mailto:ir@klarabo.se)

Org. nr. 559029-2727

### Andreas Morfiadakis, vd

+46 76 133 16 61

[andreas.morfiadakis@klarabo.se](mailto:andreas.morfiadakis@klarabo.se)

### Magnus Nordholm, vvd och CFO

+46 70 529 31 44

[magnus.nordholm@klarabo.se](mailto:magnus.nordholm@klarabo.se)



KLARABO