

Q1 | Delårsrapport januari-mars 2024

Januari – mars

- Intäkterna uppgick till 156,7 mkr (142,9), en ökning med 10 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Driftnettot uppgick till 73,4 mkr (67,4), motsvarande en ökning med 9 procent jämfört med samma kvartal föregående år.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 20,2 mkr (15,0), en ökning med 35 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -45,3 mkr (-174,1) och för derivat till 44,2 mkr (-41,6).
- Resultatet uppgick till 3,7 mkr (-160,6), motsvarande 0,03 kr per aktie (-1,22).
- Belåningsgraden uppgick per 31 mars till 52,6 procent (51,2) med en snittränta om 3,5 procent (3,5). Bolaget finansieras endast med bankbelåning.
- Substansvärde per aktie uppgick till 31,7 kr (33,3).

Perioden i korthet

Väsentliga händelser

- Generella hyreshöjningar för 2024 blev i genomsnitt 5,3 procent för bostäder. Samtliga höjningar förväntas vara genomförda under andra kvartalet.
- Nyupptaget banklån om 40 mkr till en marginal under låneportföljens genomsnittsmarginal.
- Genomförda aktieåterköp inom ramen för det mandat om totalt 30 mkr som styrelsen givit för 2024.
- Konvertering av en råvind till nya lägenheter helt färdigställd i Helsingborg.

Långsiktigt substansvärde
per aktie, kr

31,7

Ökning av
förvaltningsresultat, %

34,7

Reell
uthyrningsgrad, %

97,8

Andel räntesäkring
skuldportfölj, %

79,4

Genomsnittsränta, %

3,53

Nyckeltal – för fullständig nyckeltalstabell se sidan 24

| | 2024 jan-mar | 2023 jan-mar | 2023 jan-dec |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Förvaltningsresultat, mkr | 20,2 | 15,0 | 124,2 |
| Periodens resultat, mkr | 3,7 | -160,6 | -381,5 |
| Marknadsvärde/kvm | 17 990 | 17 923 | 18 032 |
| Överskottsgrad, % | 46,9 | 47,2 | 57,2 |
| Reell uthyrningsgrad, % | 97,8 | 98,4 | 97,8 |
| Soliditet, % | 42,6 | 43,9 | 42,6 |
| Belåningsgrad, % | 52,6 | 51,2 | 52,2 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 1,8 | 1,7 | 1,8 |
| Andel räntesäkrad portfölj, % | 79,4 | 79,6 | 79,9 |
| Räntebindningstid, år | 3,5 | 4,3 | 3,7 |
| Förvaltningsresultat per aktie, kr | 0,15 | 0,11 | 0,95 |
| Resultat per aktie efter utspädning, kr | 0,03 | -1,22 | -2,91 |
| Långsiktigt substansvärde per aktie, kr | 31,7 | 33,3 | 32,0 |

VD-ord

Stabiliserade fastighetsvärden och kraftigt ökat förvaltningsresultat



Andreas Morfiadakis, VD

Året har inletts på ett tillfredställande sätt för KlaraBo mycket tack vare att vi fick igenom en stor andel av den årliga hyresförhandlingen per första januari. Förvaltningsresultatet steg med 35 procent tack vare hyreshöjningar och löpande uppgraderingar av våra bostäder, enligt vårt bevisade affärskoncept. De hyresförhandlingarna som inte fastställdes till årsskiftet är nu i princip avslutade och genomförs under andra kvartalet och resulterar i att våra hyror i snitt höjts med drygt 5,3 procent under 2024. De finansiella kostnaderna är i nivå med första kvartalet föregående år tack vare våra höga andel räntesäkrade banklån om 80 procent, men också tack vare ett mer stabilt ränteläge på marknaden.

Det första kvartalet är säsongsmässigt det kvartal med högst kostnader till följd av högre driftkostnader för värme, el och snöröjning. I år blev dessa kostnader för jämförbart bestånd något högre än motsvarande kvartal för ett år sedan då flera prisjusteringar trätt i kraft för bland annat värme, vatten och avfallshantering. Vissa prisjusteringar från dessa samhällsaktörer har varit så höga som 25 – 30 procent, kostnader vi behöver föra vidare till våra hyresgäster för att skapa en sund, stabil och lönsam verksamhet. Tack vare ökade intäkter steg driftnettot med 9 procent jämfört med första kvartalet föregående år.

Fortsatt värdeskapande i beståndet

KlaraBo har som mål att genom aktiv förvaltning och materiella investeringar uppnå en hyresutveckling som överstiger den allmänna årliga hyreshöjningen. För att nå detta mål är en central del i vår strategi att förvärva och utveckla befintliga, ofta äldre, bostadsfastigheter i tillväxtregioner över hela landet. Samtidigt som hyresintäkterna i dessa lägenheter ökar via standardhöjande uppgraderingar sänks drift- och underhållskostnader bland annat tack vare mer energisnåla hållbara lösningar. De standardhöjande åtgärderna tillsammans med den generella hyreshöjningen bidrog till att hyresvärdet för våra bostäder ökade med 1,2 procentenheter under första kvartalet jämfört med en generell hyreshöjning om 0,6 procentenheter.

Något ökat avkastningskrav men stabilisering av fastighetsvärden

Under kvartalet ökade avkastningskravet på vårt fastighetsbestånd med ytterligare i snitt cirka 8 baspunkter till 4,8 procent. Värdenedgången i fastighetsbeståndet var betydligt mindre än första kvartalet föregående år vilket visar att vi har en stabilisering i fastighetsvärdena och att trenden med sjunkande värden bromsar in. I vår känslighetsanalys motsvarar förändringen i avkastningskrav isolerat teoretiskt en värdenedgång runt 153 mkr. Med stöd av årets hyresförhandlingar, en aktiv förvaltning samt koncernens löpande värdeskapande åtgärder genom investeringar begränsades dock värdenedgången till drygt 45 mkr.

Med en snitthyra om låga 1130 kr/kvm för den oförädlade delen av beståndet, vilket är betydligt under generell marknadsnivå, finns alltså betydande utrymme framöver för fortsatt värdeskapande.

Aktivt arbete för att säkra ett långsiktigt värdeskapande

Vi ska fortsätta växa vårt förvaltningsbestånd dels via förvärv, dels expandera via nyproduktion över tid. Även om KlaraBo i grunden ska vara ett tillväxtföretag är och förblir basen i vårt värdeskapande vår affärsmodell som kontinuerligt leder till ett högre värde på vårt fastighetsbestånd och tillväxt i kassaflöde per aktie över tid. Det mer gynnsamma marknadsläget vi sett det senaste halvåret skulle även kunna innebära förvärvsmöjligheter av såväl kompletterande förvärv på befintliga orter eller etablering på nya orter. Det senare förutsatt att vi hittar rätt objekt.

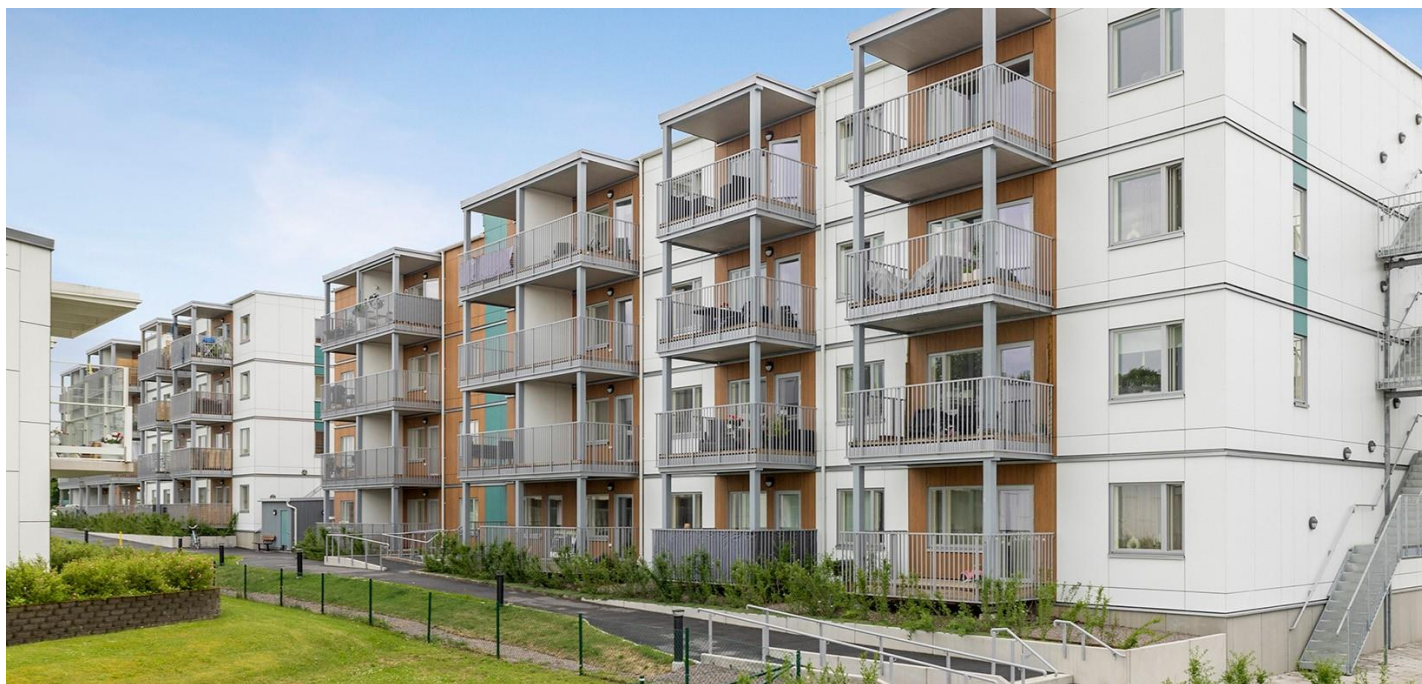
Med det sagt, är vi samtidigt måna om att ha en sund riskprofil och kontinuerligt skapa finansiell stabilitet över tid. Detta gör vi bland annat genom vårt återköpsprogram för egna aktier vilket ger oss ökade möjligheter att kunna anpassa bolagets kapitalstruktur från tid till annan, vidare har vi en hög andel lån med räntesäkring och vi är finansierade enbart genom banklån.

Det är min övertygelse att vår affärsmodell och strategi med såväl organisk tillväxt som förvärv i kombination med en trygg finansiering ger oss rätt förutsättningar för en hållbar och lönsam tillväxt och ett långsiktigt aktieägarvärde. Vi kommer att vara väl rustade och förberedda när marknaden väl vänder och det uppstår attraktiva affärsmöjligheter.

Malmö i april

Andreas Morfiadakis

VD KlaraBo



Fastigheten Munken 4 i Motala

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 främst i trä. KlaraBo är en långsiktig fastighetsägare.

Bolaget inriktar sig på bostadsfastigheter, vilka per den 31 mars utgör 85 procent av kontrakterade hyror. Per den 31 mars har KlaraBos fastighetsbestånd en uthyrningsbar yta om cirka 499 700 kvm fördelat på 6 610 lägenheter och ett antal lokaler samt kontrakterade hyror om cirka 640 mkr på årsbasis. Portföljen omfattar även 1 098 lägenheter under projektutveckling.

Strategi

KlaraBo ska fokusera på nyproduktion, förvaltning av bostadsfastigheter och förvärv i kommuner i tillväxtregioner:

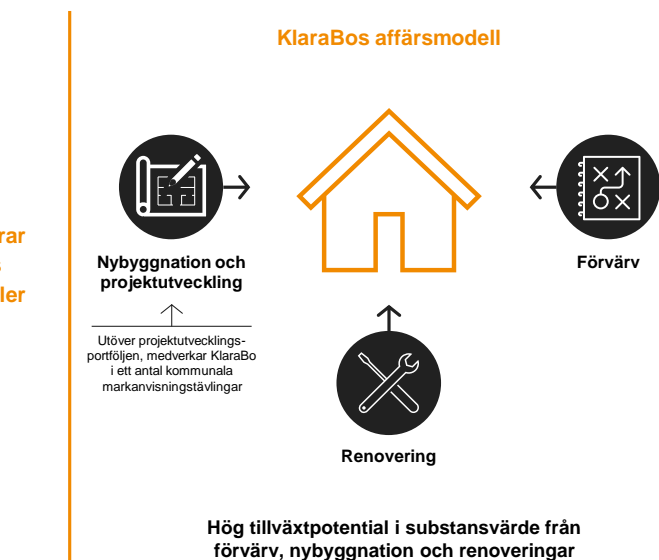
- Förvärv av bostadsfastigheter, företrädesvis med renoveringspotential, och förvärv av markområden och byggrätter för nyproduktion av bostäder för långsiktigt ägande.
- Nybyggnation av hållbara och miljöcertifierade, kvalitativa, funktionella, kostnads- och yteffektiva bostäder genom egenutvecklade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

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.

Operationella mål

- Vid utgången av år 2025 har KlaraBo som målsättning att äga och förvalta minst en halv miljon kvm bostäder.
- Under perioden 2021 till 2023 hade KlaraBo som målsättning att byggstarta minst 200 bostäder och därefter är det långsiktiga målet att byggstarta minst 500 bostäder per år. Bostäderna ska främst vara egenutvecklade och miljöcertifierade.
- Hyresutvecklingen för befintliga bostäder som är renoveringsbara ska genom aktiv förvaltning och investeringar materiellt överstiga den allmänna årliga hyreshöjningen.



Finansiella mål

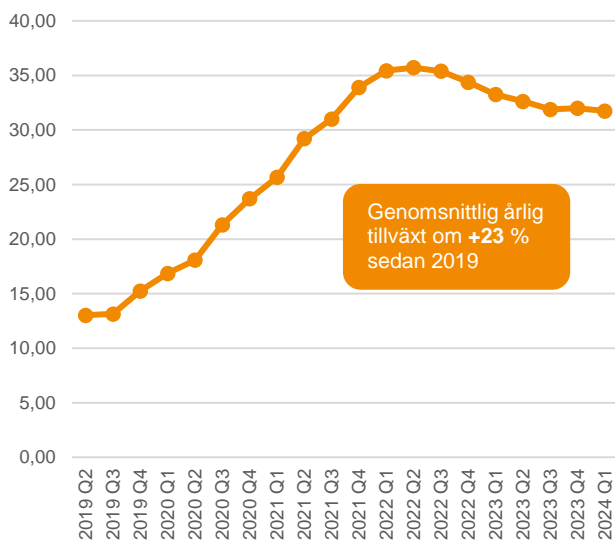
- Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i substansvärde per aktie om minst 15 procent inklusive eventuella värdeöverföringar.
- Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om minst 12 procent.

Hållbarhetsmål

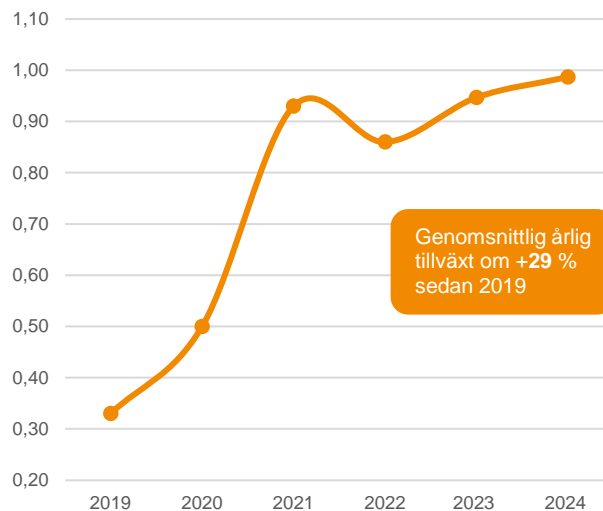
- Bolaget har fastställt mål inom områdena klimat och energi, cirkulärt samhälle, trygga och trivsamma kvarter, medarbetare samt hållbara affärer. Gällande klimat och energi har bolaget som övergripande mål att senast 2030 ska endast förnybar energi användas för el, värme och bilar samt att klimatneutralitet i hela värdekedjan ska ha uppnåtts senast 2045.

| ÖVERGRIPANDE MÅL | | Mål | Utfall 2024 jan-mar |
|----------------------------------|---|---|-------------------------|
| Förvaltd yta, BOA | Vid utgången av år 2025 har KlaraBo som målsättning att äga och förvalta minst en halv miljon kvadratmeter bostäder. | >500 000 kvm | 437 546 |
| Byggrätter | Under perioden 2021 till 2023 har KlaraBo som målsättning att byggstarta minst 200 bostäder och därefter är det långsiktiga målet att byggstarta minst 500 bostäder per år. Bostäderna ska främst vara egenutvecklade och miljöcertifierade. | >200 bostäder | 0 |
| Hyresvärde | Hyresutvecklingen för befintliga bostäder som är renoveringsbara ska genom aktiv förvaltning och investeringar materiellt överstiga den allmänna årliga hyreshöjningen. | >Allmän hyreshöjning | 0,6 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 |
| Utdelning | Långsiktigt ska KlaraBo dela ut 50 procent av beskattat förvaltningsresultat. Dock kommer KlaraBo att prioritera tillväxt genom nyproduktion, investeringar i befintligt bestånd och förvärv, under de närmaste åren, varför utdelningar då kan komma att utebli. | >50% av beskattat förvaltningsresultat | - |
| Hållbarhet | 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 2045 - Klimatneutrala | - |

Långsiktigt substansvärde per aktie, kr



Förvaltningsresultat per aktie, kr



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

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

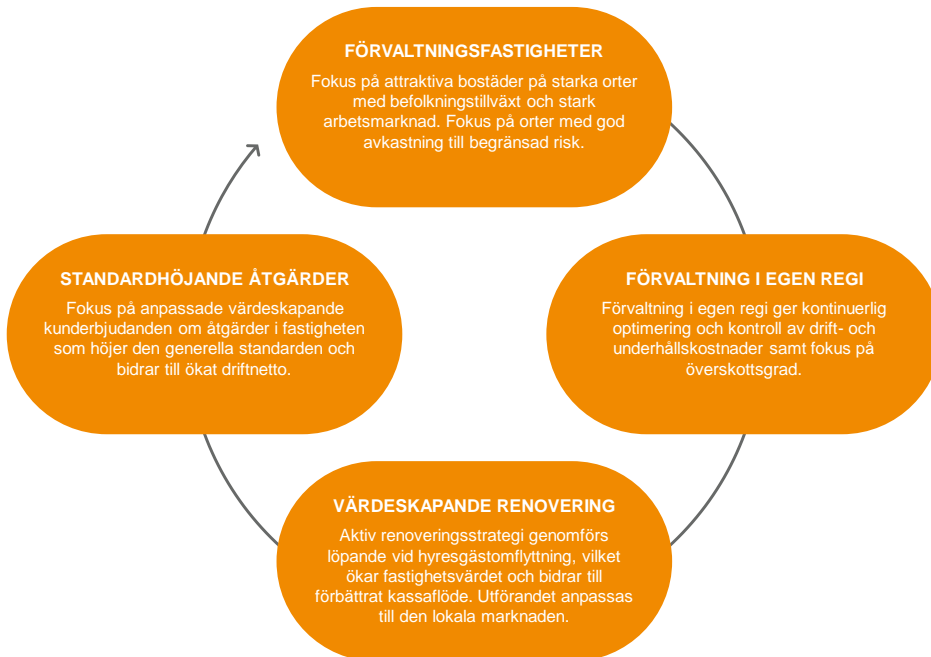
Fastighetsbestånd

Förvaltningsfastigheter

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

Fastighetsinnehavet består av 226 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 499 700 kvm exklusive parkeringsplatser och garage.

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



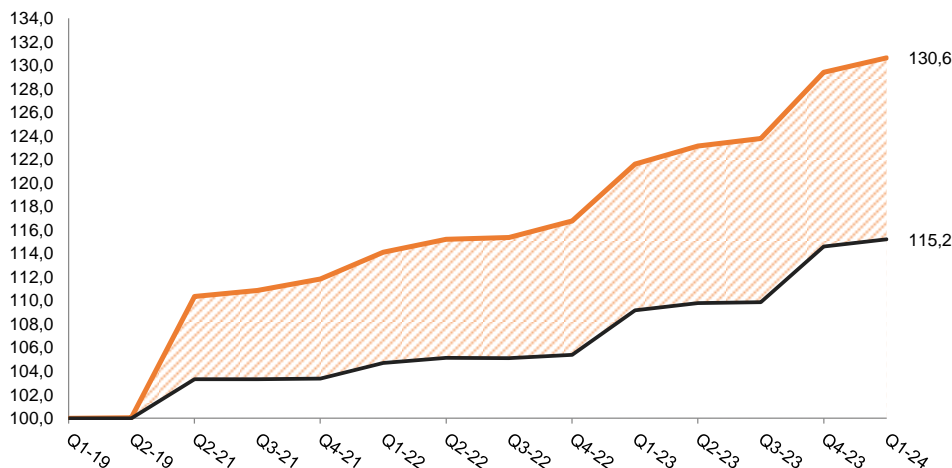
Under första kvartalet har bolaget investerat 38,5 mkr (41,9) i befintliga förvaltningsfastigheter genom värdeskapande åtgärder, där värdeskapande totalrenovering är den främsta investeringsåtgärden men även energibesparingsåtgärder har genomförts. Totalrenovering innebär att lägenheterna renoveras i 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 15,4 procentenheter för jämförbart bestånd sedan 2019.

Hyresvärdesutveckling

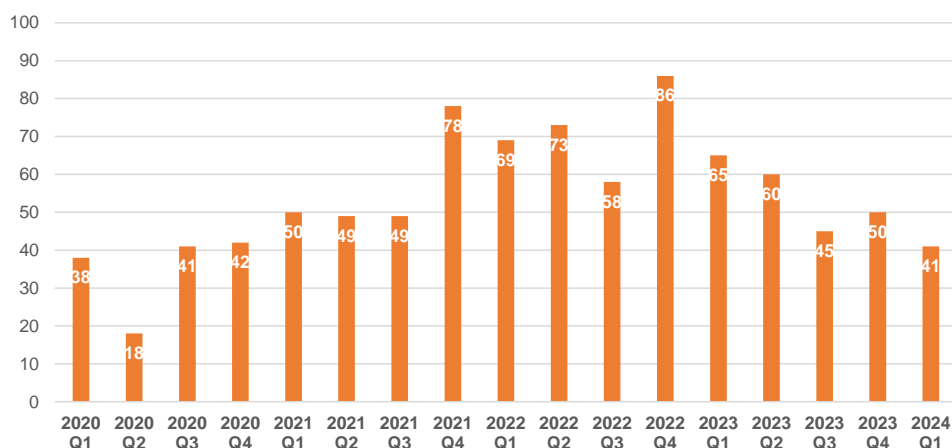
%-enheter



Hyresförhandlingarna om årlig hyreshöjning för 2024 pågår och påverkar hyran med 4,8 procentenheter, då ett antal orter inte än är hyresjusterade. Ökningen kopplat till hyran kommer öka under året när hyresuppgörelser blir klara. Justerat för den årliga hyreshöjningen har hyresvärdet för bostäder ökat med 0,6 procentenheten för kvartalet.

En central del i KlaraBos strategi är att löpande vidta värdeskapande åtgärder i befintligt bestånd, såväl intäktshöjande som kostnadssänkande. KlaraBo ser till att lägenheter med renoveringsbehov uppnår dagens standard med bland annat moderna kök, badrum och energieffektiva installationer. Åtgärderna bidrar till att höja värdet på hela beståndet långsiktigt samt minska drifts- och underhållskostnader över tid.

Antal utförda totalrenoveringar



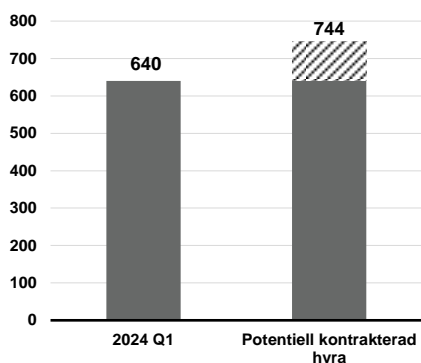
För att KlaraBo ska kunna upprätthålla renoveringstakten behöver den naturliga omflyttningen i beståndet vara relativt konstant och de lägenheter där det sker omflyttning, i viss mån vara orenoverade. Utfallet för kvartalet är 41 lägenheter. Den något lägre renoveringstakten beror på att KlaraBo valt att öka kraven för vilka lägenheter som väljs ut för renovering och vara något mer selektiva, givet den ökade osäkerheten i marknaden. Över tid behöver även beståndet utökas för att bolaget skall kunna upprätthålla samma renoveringstakt.

Uthyrningsläget är fortsatt stabilt och samtliga renoverade lägenheter hyrs ut efter färdigställande. Detta resulterar i en reell uthyrningsgrad om 97,8 procent per den 31 mars 2024.

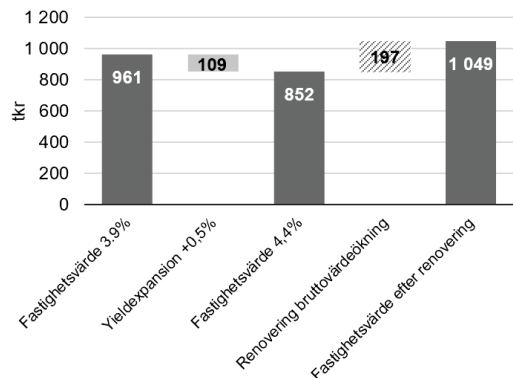


Utöver åtgärderna för totalrenoveringar av lägenheterna fokuserar KlaraBo på anpassade kunderbidanden i form av generella standardhöjande åtgärder i fastigheterna. Detta sker i form av erbjudanden till befintliga hyresgäster om olika tillval som leder till ökad kundnöjdhet och som samtidigt bidrar till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

Kontrakterad årshyra, mkr



Potentiellt värde per lägenhet



Diagrammet ovan illustrerar kontrakterad årshyra för befintlig förvaltningsportfölj per 31 mars 2024, med tillägg för förväntad kontrakterad årshyra efter renovering av befintligt orenoverat bestånd.

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

Förvaltningsfastigheter exklusive projektutveckling

| Region | Antal | | Yta, tkvm | | | Marknadsvärde | |
|---------------|-------------|--------------|--------------|-------------|--------------|---------------|---------------|
| | fastigheter | lägenheter | BOA | LOA | Totalt | mkr | kr/kvm |
| Mitt | 76 | 887 | 57,1 | 11,8 | 68,9 | 1 221 | 17 724 |
| Nord | 34 | 2 042 | 141,4 | 5,6 | 147,0 | 2 184 | 14 857 |
| Syd | 62 | 1 712 | 109,4 | 27,7 | 137,0 | 2 913 | 21 252 |
| Öst | 54 | 1 969 | 129,7 | 17,1 | 146,8 | 2 673 | 18 208 |
| Totalt | 226 | 6 610 | 437,5 | 62,2 | 499,7 | 8 991 | 17 991 |

| Region | Hyresvärde | | Ekonomisk uthyrn.grad, % | Reell uthyrn.grad, % | Kontrakterad årshyra, mkr | Fastighetskostnader | | Driftnetto | |
|---------------|--------------|--------------|--------------------------|----------------------|---------------------------|---------------------|------------|--------------|------------|
| | mkr | kr/kvm | | | | mkr | kr/kvm | mkr | kr/kvm |
| Mitt | 97,2 | 1 411 | 94,6 | 97,6 | 91,9 | 36,0 | 523 | 55,9 | 811 |
| Nord | 177,3 | 1 206 | 94,1 | 96,8 | 166,8 | 72,9 | 496 | 93,9 | 639 |
| Syd | 200,0 | 1 459 | 94,7 | 98,1 | 189,4 | 60,2 | 440 | 129,2 | 943 |
| Öst | 200,7 | 1 367 | 95,6 | 98,6 | 191,9 | 61,3 | 417 | 130,6 | 890 |
| Totalt | 675,1 | 1 351 | 94,8 | 97,8 | 640,1 | 230,5 | 461 | 409,6 | 820 |

Direktavkastning, %

4,6%

Fastighetsadministration

30,6

61

Driftnetto inkl. fast.admin.

640,1

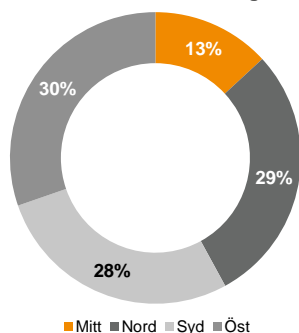
261,1

522

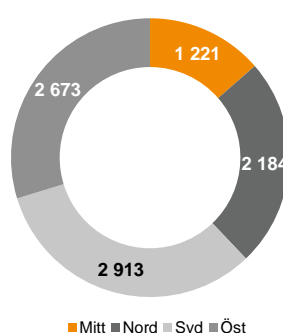
379,0

758

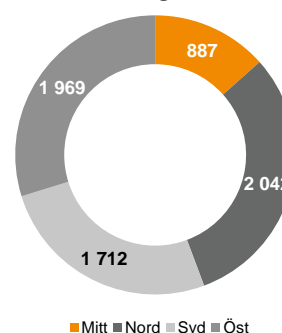
Hyresintäkter bostadsfastigheter



Marknadsvärde, mkr



Antal lägenheter



Projektutveckling och nyproduktion

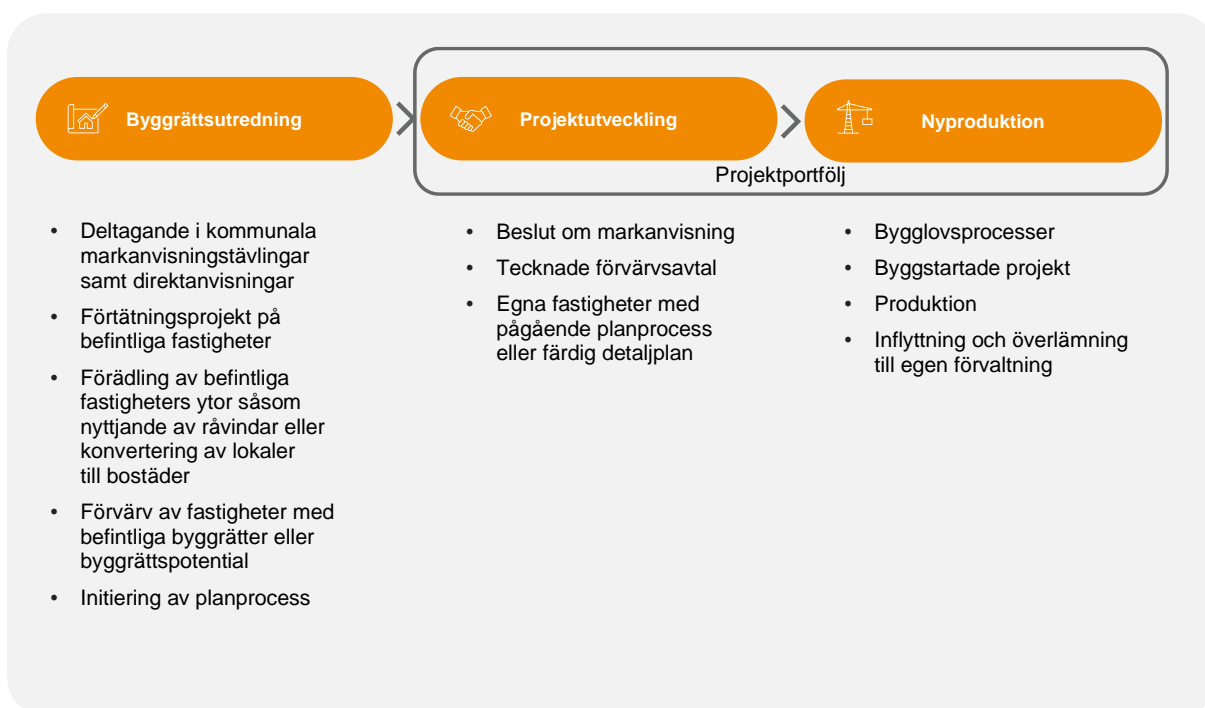
KlaraBo arbetar med hela värdekedjan för hyreslägenheter, från projektutveckling via byggnation till egen förvaltning. För bolaget handlar affärsutveckling om att driva fram projekt från idé till färdig byggrätt. På så vis skapar vi värden oavsett om det gäller förädling av befintliga fastigheter eller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

Projektutveckling

För att nå de operationella målen gällande nyproducerade hyresrätter bedrivs ett kontinuerligt arbete med tillskapandet av byggrätter.

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

Antalet lägenheter i projektutvecklingsportföljen uppgick till 1 098 st.



Nyproduktion

KlaraBo tillämpar en långt driven standardisering av bostadsprodukten. I en kontrollerad industriell process, med trä som huvudsakligt byggmaterial, tillverkas bostadsenheter som baseras på ett antal grundläggande lägenhetsmodeller, så kallade baslägenheter. Dessa välplanerade och yteffektiva baslägenheter utgör grunden för samtliga bostäder som KlaraBo bygger, för att på så vis uppnå optimalt resursutnyttjande. KlaraBo har utvecklat flera baslägenheter – allt från ett till fyra rum och kök. Dessa lägenheter går att spegelvända och använda i olika kombinationer för att skapa ett attraktivt erbjudande till olika marknadssegment. Byggnation på detta sätt resulterar i energibesparingar och snabbare montage med kortare byggtid än traditionellt platsbyggda hus vilket resulterar i minskade produktionskostnader.

De färdiga flerbostadshusen uppvisar mångfald i gestaltningen. Även om de enskilda lägenheterna har en gemensam grund och är byggda med trästommar, kan fasader och tak ha många olika utföranden i varierande material.

Byggvolymerna prefabriceras i inomhusmiljö av samarbetspartners, för att sedan transporteras till byggarbetsplatsen.

Projektportfölj

Bolaget beslutade under tredje kvartalet 2022 att tillsvidare senarelägga ännu ej startade projekt med en risk att några markanvisningar eller avtal skulle komma att förändras. Som följd valde man vid årsskiftet att återlämna ett antal byggrätter då man inte såg möjlighet att genomföra dessa inom överskådlig tid med bra avkastning. Markanvisningarna i Hässleholm och Västerås har vi dock förlängt då vi bedömer att det kan finnas goda möjligheter att utveckla dessa projekt längre fram.

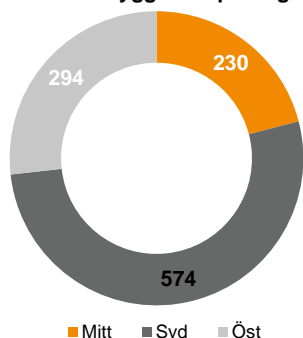
Bolagets markanvisning "Öster om Mässan" i Hyllie Malmö omfattar två kvarter med totalt cirka 300 lägenheter tillsammans med OBOS Nya Hem. Projektet är Malmö kommuns första Mallbo projekt där man möjliggör för nyproduktion med lägre hyror genom bland annat subvention av lägre parkeringsnorm och rabatterad tomträttsavgäld. Projektet planeras genomföras i fyra etapper där drygt hälften är tänkt att uppföras som bostadsrätter och resterande hyreslägenheter. Kommunen är något försenade med sina arbeten i området bedöms tillträdet till fastigheterna bli något förskjutet och kunna ske först hösten 2025. Vi bedömer att projektering kan starta senare under 2024 så att bygglovsprocessen ligger i fas med tillträdet och produktion kan starta under slutet av 2025.

På Gotland driver bolaget utvecklings- och förtätningsprojekt på fastigheterna Bogen 1 och Stäven 1 där detaljplanen på Bogen 1 som omfattar ca 14 000 kvm BTA nya byggrätter beräknas kunna bli antagen vid årsskiftet 2024/2025. Bygglovsprojektering av första etappen beräknas kunna starta kort därefter med produktionsstart under senare delen av 2025.

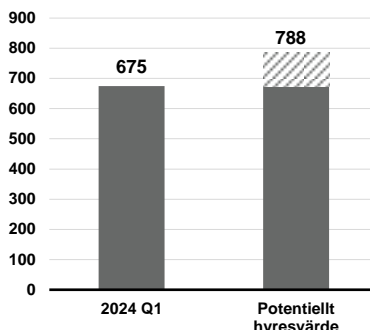
I Kristianstad fortsätter arbetet med att ta fram ny detaljplan på den gamla fängelsefastigheten som bolaget ingick aktieöverlåtelseavtal i juli 2021. Här driver vi tillsammans med OBOS Kärnhem en ny detaljplan som möjliggör för cirka 16 000 kvm BTA bostäder. Byggrätten kommer delas mellan OBOS Kärnhem och KlaraBo där KlaraBo har för avsikt att uppföra hyreslägenheter. Detaljplanen tas upp i kommunstyrelsen för beslut under maj och bedöms bli antagen efter sommaren 2024. Om marknaden ser positivt på projektet kan projektering och efterföljande byggstart ske vinter 2024/2025.

För en fullständig överblick av pågående byggnation och projektutveckling per 31 mars 2024, se nedan.

Planerade byggrätter per region



Hyresvärde (mkr)



Diagrammet ovan till vänster visar antal planerade byggrätter per geografisk region, medan diagrammet ovan till höger illustrerar hyresvärdet för befintlig förvaltningsportfölj per 31 mars 2024, med tillägg för förväntat hyresvärde för pågående nybyggnation vid färdigställande.

Pågående byggnation och projektutveckling*

| Region | Projekt | Kommun | Antal lägenheter | BTA | BOA | mkr | kr/kvm | Status | Ägarandel, % |
|-----------------------------------|----------------------|--------------|------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------|--------------|
| Pågående projektutveckling | | | | | | | | | |
| Syd | Aspeholm 13 | Lund | 20 | 1,4 | 1,2 | 2,2 | 1 816 | 2 | 100 |
| Syd | Hällefundran 8, vind | Malmö | 15 | 0,6 | 0,5 | 0,9 | 2 000 | 2 | 100 |
| Mitt | Falun 9:22 | Falun | 135 | 11,0 | 8,7 | 16,1 | 1 850 | 3 | 60 |
| Syd | Hässleholm 87:22 | Hässleholm | 62 | 5,3 | 4,6 | 7,6 | 1 650 | 3 | 100 |
| Mitt | Sätra | Västerås | 55 | 4,5 | 3,6 | 6,8 | 1 900 | 3 | 100 |
| Syd | Fängelset 2 | Kristianstad | 107 | 7,5 | 6,0 | 11,4 | 1 890 | 3 | 100 |
| Öst | Ekorren 1 | Jönköping | 80 | 6,1 | 4,7 | 8,9 | 1 890 | 2 | 100 |
| Öst | Bogen 1 (etapp 1) | Gotland | 92 | 6,3 | 5,0 | 8,8 | 1 750 | 3 | 100 |
| Öst | Bogen 1 (etapp 2) | Gotland | 80 | 5,5 | 4,4 | 7,7 | 1 750 | 3 | 100 |
| Öst | Bogen 1 (etapp 3) | Gotland | 42 | 2,9 | 2,3 | 4,1 | 1 750 | 3 | 100 |
| Syd | Öster om mässan | Malmö | 150 | 9,8 | 7,5 | 11,5 | 1 528 | 3 | 100 |
| Mitt | Källan 7 | Borlänge | 40 | 2,7 | 2,1 | 4,1 | 1 959 | 2 | 100 |
| Syd | Ålen (påbyggnad) | Vaggeryd | 90 | 6,2 | 4,9 | 9,3 | 1 887 | 3 | 100 |
| Syd | Ålen (nyproduktion) | Vaggeryd | 130 | 8,8 | 7,1 | 13,2 | 1 871 | 3 | 100 |
| Totalt | | | 1 098 | 78,7 | 62,7 | 112,7 | 1 797 | | |

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 | 2024 3 mån jan-mar | 2023 3 mån jan-mar | 2023 12 mån jan-dec |
|---|----------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Intäkter | 1 | 156,7 | 142,9 | 589,7 |
| Kostnader | 2 | -83,3 | -75,5 | -252,5 |
| Driftnetto | 3 | 73,4 | 67,4 | 337,2 |
| Centrala administrationskostnader | 4 | -12,3 | -12,7 | -51,4 |
| Rörelseresultat | | 61,1 | 54,7 | 285,9 |
| Finansiella intäkter/kostnader | 5 | -40,9 | -39,6 | -161,7 |
| Förvaltningsresultat | | 20,2 | 15,0 | 124,2 |
| Värdförändringar fastigheter | 6 | -45,3 | -174,1 | -439,9 |
| Värdförändringar derivat | | 44,2 | -41,6 | -139,8 |
| Resultat före skatt | | 19,1 | -200,7 | -455,5 |
| Skattekostnad | 7 | -15,4 | 40,1 | 73,9 |
| Periodens resultat | | 3,7 | -160,6 | -381,5 |
| Övrigt totalresultat | | - | - | - |
| Periodens totalresultat | | 3,7 | -160,6 | -381,5 |
| Periodens totalresultat hänförligt till: | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | 3,7 | -160,6 | -381,5 |
| Resultat per aktie före utspädning, kr | | 0,03 | -1,22 | -2,91 |
| Resultat per aktie efter utspädning, kr | | 0,03 | -1,22 | -2,91 |

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



Resultatanalys januari – mars 2024

Resultatposter nedan avser kvartalet 1 januari till 31 mars. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Samtliga belopp anges i mkr.

Not 1 Intäkter

Kvartalets intäkter uppgick till 156,7 mkr (142,9), vilket motsvarar en ökning med 9,7 procent jämfört med samma kvartal föregående år och förklaras främst av koncernens löpande arbete med standardhöjande åtgärder samt den årliga hyresförhandlingen. Intäkterna från tillförd nyproduktion har påverkat kvartalet positivt med cirka 0,5 procent. Därtill ökade även intäkter för lokaler något.

Not 2 Kostnader

Koncernens kostnader omfattas av drift- och underhållskostnader, fastighetskatt, fastighetsadministration, försäkring samt övriga förvaltningskostnader. Driftkostnader omfattar i huvudsak uppvärmning, el- och vattenförbrukning samt avfallshantering.

Driftskostnaderna för kvartalet uppgick till -83,3 mkr (-75,5). Ökningen beror på högre kostnader för värme, VA och snöröjning. Ökningen av taxebundna kostnader är främst hänförlig till höjda avgifter. Kostnaderna har ökat med 10,3 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Kostnaderna för tillförd nyproduktion har påverkat kvartalet negativt med 0,4 procent.

Inför 2024 förlängde bolaget ramavtalet med Vattenfall för leverans av EPD-certifierad miljöel för åren 2024–2025. Efter första kvartalet ligger i princip 100 procent av bolagets prognosticerade elvolym på cirka 10 700 MWh för 2024 i ramavtalet med Vattenfall. Bolaget har i dagsläget prislåst ca 33 procent av de prognosticerade volymerna för återstående kvartal 2024.

Not 3 Driftnetto och överskottsgrad

Driftnettet för kvartalet uppgick till 73,4 mkr (67,4), vilket är en ökning med 8,9 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Överskottsgraden uppgick till 46,9 procent (47,2).

Not 4 Centrala administrationskostnader

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

Kostnader för central administration uppgick för kvartalet till -12,3 mkr (-12,7). Förändringen mellan kvartalen förklaras främst av lägre kostnader för externa tjänster.

Not 5 Finansiella intäkter/kostnader

Finansiella intäkter/kostnader för kvartalet uppgick till -40,9 mkr (-39,6). Ökningen jämfört med motsvarande kvartal föregående år förklaras främst av högre rörliga marknadsräntor. Värt att påpekas är att ökningen dock är lägre än utvecklingen av marknadsräntor under samma period, vilket förklaras med bolagets höga räntesäkringsgrad.

KlaraBos räntesäkringsnivå uppgår till 79,4 procent (79,6) av låneportföljen vilket innebär att endast cirka 21 procent av de räntebärande skulderna har löpt med rörlig ränta och påverkats av de korta marknadsräntorna. Den höga räntesäkringsgraden ger en stabilitet och förutsägbarhet i framtida räntekostnader.

Not 6 Värdeförändringar

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

Det första kvartalet innebar höjda avkastningskrav i värderingarna om 8 (16) punkter i genomsnitt, vilket genererade en underliggande teoretisk värdeförändring om -152,8 mkr (-354,7) i fastighetsbeståndet. Förändringen motsvarar en värdenedgång på 1,7 procent jämfört med ingången av året, allt annat lika. Med stöd av genomförda hyresförhandlingar, en aktiv förvaltning samt koncernens löpande värdeskapande åtgärder (genom renovering och investeringar) begränsades dock den faktiska värdenedgången till cirka 0,5 procent eller ca 45 mkr (-174). Vid periodens utgång var det genomsnittliga avkastningskravet för hela portföljen cirka 4,8 procent, medan avkastningskravet för portföljens bostäder var 4,6 procent.

Gällande marknaden, så förväntas investeringsaptiten för bostäder öka framöver. Tron på kommande räntesänkningar i kombination med höjda avkastningskrav torde ha en positiv inverkan på sentimentet. Gapet mellan köpare och säljare förväntas minska i takt med att bokförda fastighetsvärden sänks.

Under kvartal 1 2024 ökade transaktionsvolymen för bostäder markant, förvisso från en låg nivå, jämfört med första kvartalet 2023. De noterade fastighetsbolagen och bostadsutvecklarna hörde till de mest aktiva säljarna och på köpsidan har vi sett fonder mest aktiva då möjligheterna att förvärva i en mindre konkurrensutsatt marknad ökat.

Värdeförändring för koncernens derivatportfölj uppgick i kvartalet till 44,2 mkr (-41,6) och hänförs till koncernens räntederivat. Den positiva utvecklingen under kvartalet förklaras av stigande marknadsräntor. Denna effekt är endast bokföringsmässig och inte kassaflödespåverkande och vid derivatens utgång är värdet noll.

Not 7 Skattekostnad

Kvartalets skatt uppgick till -15 mkr (40). Skattekostnaden avser primärt uppskjuten skattekostnad hänförlig till värdeförändring av räntederivat samt skatt på förvaltningsresultatet.

Nettoeffekten av värdeförändringarna är för kvartalet ca -1 mkr, se Not 6 ovan. Koncernen har redovisat förvärv av fastighetsbolag som tillgångsförvärv och då redovisas initialt ingen uppskjuten skatt på temporära skillnader vid förvärv. Beroende på hur stor värdenedgången har varit för en enskild fastighet, kan det innebära att det inte blir någon reversering av uppskjuten skatt motsvarande det initiala undantaget. Det har inneburit att det i perioden inte redovisas någon uppskjuten skatteintäkt motsvarande den negativa värdeförändringen av fastighetsbeståndet, vilket förklarar varför den uppskjutna skatteeffekten i resultatet inte blir 20,6 procent av den redovisade värdenedgången. Uppskjuten skatt saknar direkt likviditetspåverkan.

Moderbolaget

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

Omsättningen i moderbolaget avser primärt fakturering av tjänster till koncernbolag.

Finansiell ställning för koncernen i sammandrag

| Mkr | Not | 2024-03-31 | 2023-03-31 | 2023-12-31 |
|---|-----|----------------|----------------|----------------|
| Immateriella anläggningstillgångar | | 0,3 | 0,3 | 0,3 |
| Förvaltningsfastigheter | 8 | 9 020,3 | 9 064,2 | 9 031,9 |
| Materiella anläggningstillgångar | | 7,1 | 9,2 | 7,7 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 9 | 16,6 | 17,5 | 17,2 |
| Derivat | | 7,4 | 61,5 | - |
| Fordringar | | 19,1 | 52,8 | 24,3 |
| Likvida medel | | 161,4 | 259,9 | 168,5 |
| Summa tillgångar | | 9 232,1 | 9 465,4 | 9 249,9 |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | 10 | 3 935,5 | 4 157,6 | 3 936,3 |
| Derivat | | - | - | 36,7 |
| Uppskjuten skatteskuld | 11 | 225,5 | 264,7 | 216,0 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 12 | 4 792,1 | 4 788,9 | 4 762,7 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 12 | 116,5 | 115,8 | 116,1 |
| Övriga skulder | | 162,5 | 138,4 | 182,0 |
| Summa eget kapital och skulder | | 9 232,1 | 9 465,4 | 9 249,9 |

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

| Mkr | 2024-03-31 | 2023-03-31 | 2023-12-31 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Belopp vid periodens ingång, hänförligt till moderbolagets aktieägare | 3 936,3 | 4 320,0 | 4 320,0 |
| Periodens resultat | 3,7 | -160,6 | -381,5 |
| Återköp av aktier | -4,5 | -1,8 | -2,1 |
| Belopp vid periodens utgång, hänförligt till moderbolagets aktieägare | 3 935,5 | 4 157,6 | 3 936,3 |

Kommentarer till koncernens finansiella ställning

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

Not 8 Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter inklusive projektutvecklingsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 3. För projektutvecklingsfastigheter redovisas en förutbestämd andel av den 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 9 020,3 mkr (9 064,2), varav projektutvecklingsfastigheter, dvs inklusive pågående nyproduktion, utgör 19,2 mkr (146,2), tomträtt värderad enligt IFRS 16 uppgår till 10,6 mkr (7,3) och resterande 8 990,5 mkr (8 910,7) avser befintliga förvaltningsfastigheter.

Redovisat värde förvaltningsfastigheter, mkr

| | 2024-03-31 | 2023-03-31 | 2023-12-31 |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Ingående redovisat värde förvaltningsfastigheter | 9 031,9 | 9 170,7 | 9 170,7 |
| Försäljning | -7,0 | - | - |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | 38,5 | 41,9 | 161,5 |
| Investeringar i nyproduktionsfastigheter | 2,2 | 25,7 | 117,1 |
| Offentligt bidrag | - | - | 19,2 |
| IFRS 16 | - | - | 3,3 |
| Värdeförändringar | -45,3 | -174,1 | -439,9 |
| Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter | 9 020,3 | 9 064,2 | 9 031,9 |

Not 9 Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar uppgick till 16,6 mkr (17,5) varav 16,5 (17,2) utgörs av andelar i gemensamt styrda företag.

Not 10 Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 3 935,5 mkr (4 157,6). Förändringen förklaras av periodens resultat samt att bolaget under perioden gjort återköp av aktier om 4,5 mkr.

Not 11 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld uppgående till 225,5 mkr (264,7) är hänförlig främst till omvärdering av förvaltningsfastigheter men även till derivat.

Moderbolaget

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

Finansiering

Not 12 Finansiering

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 4 908,6 mkr (4 904,7) och avser främst finansiering av koncernens förvaltningsfastigheter, uppgående till 4 830,1 mkr (4 822,4). Koncernens kassa uppgick till 161,4 mkr (259,9) och därutöver har KlaraBo tillgängliga kreditfaciliteter om 260 mkr. Av totala räntebärande skulder är 67,0 mkr (72,7) hänförligt till byggkreditiv och exkluderas i tabell nedan över kredit- och räntebindning. Skulden avseende IFRS16 bokningar för en tomträtt och två kontorslokaler bidrar till en total IFRS16 skuld om 14,1 mkr, också denna exkluderad i tabellen över kredit- och räntebindning.

Den amortering som ska betalas de kommande tolv månaderna uppgår vid periodens utgång till 48,2 mkr (47,4). Periodiserade upplåningskostnader om 2,6 mkr (2,5) har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen och inkluderas inte heller i tabellen nedan. Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte väsentligt från redovisat värde.

Belåningsgraden för koncernen uppgick per 31 mars 2024 till 52,6 procent (51,2).

Kapital- och räntebindning

KlaraBo ska ha en begränsad finansiell risk. Per 31 mars 2024 utgörs KlaraBos finansiering av upplåning i fem nordiska banker.

Koncernens låneportfölj består till övervägande del av krediter med rörlig räntebas, men består även av krediter med fast ränta. För att säkra sig mot fluktuationer på räntemarknaden och minska ränterisken nyttjas räntederivat, primärt ränteswappar, för att påverka räntebindningstiden. Totalt uppgick swapportföljen till 2 750 mkr (2 750) vid periodens utgång. Portföljens räntebindningstid uppgick per 31 mars 2024 till 3,5 år (4,3). Inkluderat fasträntekrediter hamnar koncernens räntesäkringsnivå, det vill säga andelen av de skulder som löper med fast ränta, på 79,4 (79,6) procent. Den genomsnittliga räntan, inklusive derivat, uppgick till 3,5 procent (3,5). Förändringen jämfört med årsskiftet förklaras av marknadsräntornas rörelse, vilket påverkar den del av låneportföljen som inte räntesäkrats. KlaraBo har fortsatt erhålla positiva kassaflöden från koncernens ränteswappar och swaption, vilket dämpar bolagets räntekostnader.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,9 år (2,2). Under perioden har KlaraBo tagit upp ett nytt lån om 40 mkr, med en marginal som understiger bolagets nuvarande genomsnittliga kreditmarginal. KlaraBo kommer under andra kvartalet påbörja diskussioner av refinansiering kopplat till lånen med förfall 2025.

Verkligt värde för räntederivatportföljen uppgick vid periodens utgång till 7,4 mkr (61,5).

| Förfalloår | Kreditbindning | | Räntebindning | | Ränteswappar | |
|---------------|----------------|------------|---------------|------------|--------------|-------------|
| | Mkr | Andel, % | Mkr | Andel, % | Mkr | Ränta, % |
| 2024 | - | - | 1 407 | 29 | 500 | 0,09 |
| 2025 | 2 931 | 61 | 1 373 | 28 | 200 | 0,18 |
| 2026 | 826 | 17 | - | - | - | - |
| 2027 | 1 073 | 22 | - | - | - | - |
| 2028 | - | - | 200 | 4 | 200 | 2,83 |
| > 5 år | - | - | 1 850 | 38 | 1 850 | 2,69 |
| Summa* | 4 830 | 100 | 4 830 | 100 | 2 750 | 2,04 |

* Exklusive byggnadskreditiv, IFRS16 samt periodiserade upplåningskostnader

Utestående ränteswappar 2024-03-31

| Nominellt belopp (mkr) | Förfalldatum | Fast räntenivå |
|------------------------|--------------|----------------|
| 100,0 | 2024-07-17 | 0,287% |
| 200,0 | 2024-08-26 | 0,015% |
| 200,0 | 2025-05-11 | 0,181% |
| 200,0 | 2024-08-27 | 0,059% |
| 700,0 | 2032-05-09 | 2,205% |
| 250,0 | 2029-11-18 | 2,873% |
| 300,0 | 2030-11-18 | 2,945% |
| 200,0 | 2028-11-21 | 2,827% |
| 300,0 | 2033-02-16 | 3,055% |
| 300,0 | 2031-02-20 | 3,050% |
| 2 750 | | 2,044% |

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

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

| Mkr | 2024 3 mån jan-mar | 2023 3 mån jan-mar | 2023 12 mån jan-dec |
|---|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | 61,1 | 54,7 | 285,9 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 0,7 | 0,8 | 2,7 |
| Erhållen ränta | 1,0 | 0,2 | 7,5 |
| Betald ränta | -32,5 | -40,1 | -171,2 |
| Betald skatt | -16,9 | -20,5 | -23,6 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 13,4 | -4,9 | 101,3 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | | |
| Förändring rörelsefordringar/-skulder | -5,1 | -10,4 | 31,5 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 8,3 | -15,3 | 132,7 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter | -38,5 | -41,9 | -161,5 |
| Nyproduktionsinvesteringar | -2,2 | -25,7 | -117,1 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | - | -0,1 | -0,6 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -40,6 | -67,7 | -279,1 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Nyupptagna finansiella skulder | 40,0 | 18,2 | 30,8 |
| Amortering av finansiella skulder | -10,3 | -11,8 | -52,1 |
| Återköp av egna aktier | -4,5 | -1,8 | -2,1 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 25,2 | 4,6 | -23,4 |
| Periodens kassaflöde | -7,1 | -78,4 | -169,8 |
| Likvida medel vid periodens början | 168,5 | 338,3 | 338,3 |
| Likvida medel vid periodens slut | 161,4 | 259,9 | 168,5 |

Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag

Moderbolagets resultaträkning

| Mkr | 2024 3 mån jan-mar | 2023 3 mån jan-mar | 2023 12 mån jan-dec |
|--|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | 5,0 | 4,4 | 25,0 |
| Personalkostnader | -4,8 | -4,5 | -18,6 |
| Övriga externa kostnader | -5,6 | -6,0 | -25,3 |
| Rörelseresultat | -5,4 | -6,1 | -18,9 |
| Finansiella intäkter/kostnader | 68,9 | 8,5 | -74,5 |
| Resultat efter finansiella poster | 63,5 | 2,5 | -93,4 |
| Erhållna/lämnade koncernbidrag | - | - | 19,2 |
| Resultat före skatt | 63,5 | 2,5 | -74,2 |
| Skattekostnad | -10,0 | - | 13,6 |
| Periodens resultat | 53,5 | 2,5 | -60,6 |

Moderbolagets balansräkning

| Mkr | 2024-03-31 | 2023-03-31 | 2023-12-31 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Materiella anläggningstillgångar | 0,5 | 0,8 | 0,6 |
| Andelar i koncernföretag och gemensamt styrda företag | 2 311,1 | 2 362,2 | 2 311,1 |
| Fordringar hos koncernföretag och gemensamt styrda företag | 3 199,4 | 3 474,4 | 3 127,2 |
| Uppskjutna skattefordringar | 3,6 | - | 13,6 |
| Övriga fordringar | 7,9 | 10,0 | 4,6 |
| Kassa och bank | 157,5 | 224,4 | 156,0 |
| Summa tillgångar | 5 680,2 | 6 071,8 | 5 613,2 |
| Bundet eget kapital | 6,6 | 6,6 | 6,6 |
| Fritt eget kapital | 3 159,5 | 3 173,9 | 3 110,6 |
| Derivat | 2,5 | - | 51,0 |
| Skulder till koncernföretag | 2 491,3 | 2 884,4 | 2 438,3 |
| Övriga skulder | 20,4 | 6,9 | 6,7 |
| Summa eget kapital och skulder | 5 680,2 | 6 071,8 | 5 613,2 |

Segmentsrapportering

Koncernledningen identifierar för närvarande följande två affärsområden som sina rörelsesegment: fastighetsförvaltning samt projektutveckling. Därutöver redovisas koncerngemensamma poster som övrigt. Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I KlaraBo har denna funktion identifierats som koncernens verkställande direktör.

| Resultaträkning, mkr | Fastighetsförvaltning | | Projektutveckling | | Övrigt | | Koncernen | |
|-----------------------------------|-----------------------|---------------|-------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| | 2024 jan-mar | 2023 jan-mar | 2024 jan-mar | 2023 jan-mar | 2024 jan-mar | 2023 jan-mar | 2024 jan-mar | 2023 jan-mar |
| Intäkter | 155,8 | 142,7 | 0,7 | 0,0 | 0,2 | 0,2 | 156,7 | 142,9 |
| Kostnader | -83,1 | -75,4 | -0,2 | 0,0 | 0,0 | -0,1 | -83,3 | -75,5 |
| Driftnetto | 72,8 | 67,3 | 0,5 | 0,0 | 0,2 | 0,1 | 73,4 | 67,4 |
| Centrala administrationskostnader | -1,9 | -2,7 | 0,0 | 0,0 | -10,4 | -10,0 | -12,3 | -12,7 |
| Rörelseresultat | 70,9 | 64,6 | 0,5 | 0,0 | -10,2 | -9,9 | 61,1 | 54,7 |
| Finansiella intäkter/kostnader | -51,4 | -42,9 | 1,0 | 0,9 | 9,4 | 2,4 | -40,9 | -39,6 |
| Förvaltningsresultat | 19,5 | 21,6 | 1,5 | 0,9 | -0,8 | -7,5 | 20,2 | 15,0 |
| Värdeförändringar fastigheter | -44,5 | -173,3 | -0,8 | -0,8 | 0,0 | 0,0 | -45,3 | -174,1 |
| Värdeförändringar derivat | -3,5 | -2,6 | 0,1 | 0,0 | 47,5 | -39,0 | 44,2 | -41,6 |
| Resultat före skatt | -28,4 | -154,3 | 0,8 | 0,1 | 46,8 | -46,5 | 19,1 | -200,7 |
| Skattekostnad | -5,5 | 32,1 | 0,0 | 0,0 | -9,8 | 8,0 | -15,4 | 40,1 |
| Periodens resultat | -34,0 | -122,2 | 0,7 | 0,1 | 37,0 | -38,5 | 3,7 | -160,6 |

| Balansräkning, mkr | Fastighetsförvaltning | | Projektutveckling | | Övrigt | | Koncernen | |
|--|-----------------------|------------|-------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | 2024-03-31 | 2023-03-31 | 2024-03-31 | 2023-03-31 | 2024-03-31 | 2023-03-31 | 2024-03-31 | 2023-03-31 |
| Förvaltningsfastigheter | 9 001,1 | 8 917,9 | 19,2 | 146,2 | - | - | 9 020,3 | 9 064,2 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 4 792,1 | 4 788,9 | - | - | - | - | 4 792,1 | 4 788,9 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 116,5 | 43,1 | - | 72,7 | - | - | 116,5 | 115,8 |
| Uppskjuten skatteskuld hänförlig till omvärdering av fastigheter | 216,1 | 251,4 | - | 0,6 | - | - | 216,1 | 252,0 |

Nyproducerade fastigheter ingår i segmentet projektutveckling till och med det kvartal som de färdigställs. Därmed ingår första marknadsvärderingen och tillhörande uppskjuten skatt efter färdigställande i detta segment. Därefter omförs de nyproducerade fastigheterna till segmentet fastighetsförvaltning.

Hållbarhet

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

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

MILJÖ



Klimat och energi: exempel på mål

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

Alla våra nybyggda bostäder certifieras i nivå med Svanen.

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



Cirkulärt samhälle: exempel på mål

I alla våra bostadskvarter ska det finnas möjlighet att källsortera.

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

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



SOCIALT ANSVAR



Trygga och trivsamma kvarter: exempel på mål

Vi ska genomföra en årlig 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.



Medarbetare: exempel på mål

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

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



BOLAGSSTYRNING



Hållbara affärer: exempel på mål

Inga rapporterade fall i visselblåsaren.

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



Hållbarhetsrelaterade aktiviteter under perioden

- Under första kvartalet har års- och hållbarhetsrapporten för 2023 publicerats, nytt i rapporten är att den är skriven med referens till GRI, klimatbokslutet enligt GHG-protokollet inkluderar hela scope 3. KlaraBo rapporterar också på EU-taxonomin för första gången. Läs mer på investor.klarabo.se/rapporter/
- Ett nytt upphandlingsprotokoll är framtaget vilket omfattar alla projektupphandlingar. Upphandlingskriterier inom arbetsmiljö, miljö och sund konkurrens är uppdaterade, målet är att bli en bättre kravställare och säkerställa rutinerna för uppföljning.
- Under kvartalet har ledningsgruppen genomgått en utbildning i Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD. En dubbel väsentlighetsanalys kommer tas fram under året.

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

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmågan på tolv månadersbasis per 31 mars, för KlaraBos förvaltningsverksamhet. Det är viktigt att notera att intjäningsförmågan inte är en prognos, utan endast är att beakta som en teoretisk ögonblicksbild, som presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning om den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer.

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

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

| Mkr | 2024-04-01 | 2024-01-01 | 2023-10-01 | 2023-07-01 | 2023-04-01 | 2023-01-01 |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Hyresintäkter | 640,1 | 634,9 | 603,9 | 600,6 | 593,8 | 568,8 |
| Fastighetskostnader | -261,1 | -261,1 | -243,8 | -243,4 | -243,4 | -242,9 |
| Driftnetto | 379,0 | 373,8 | 360,1 | 357,1 | 350,4 | 325,9 |
| Överskottsgrad, % | 59,2 | 58,9 | 59,6 | 59,5 | 59,0 | 57,3 |
| Centrala administrationskostnader | -43,8 | -43,8 | -40,1 | -40,1 | -40,0 | -40,0 |
| Finansiella intäkter/kostnader | -168,1 | -168,9 | -173,6 | -171,5 | -169,9 | -160,5 |
| Förvaltningsresultat | 167,2 | 161,2 | 146,4 | 145,5 | 140,6 | 125,4 |
| Förvaltningsresultat per aktie, kr | 1,28 | 1,23 | 1,12 | 1,11 | 1,07 | 0,95 |
| Antal aktier, milj | 130,9 | 131,1 | 131,1 | 131,1 | 131,1 | 131,2 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,0 | 2,0 | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 1,8 |

Hyresintäkterna har under kvartalet ökat med 5,2 mkr i huvudsak hänförligt till hyreshöjningar samt tillförd nyproduktion, som uppgår till 0,5 mkr. Därtill har 41 ROT-renoveringar genomförts under kvartalet och bidragit till intäktsökningen.

Full effekt av hyreshöjning 2024 är inte inkluderad då cirka 12 procent av beståndet ännu ej aviserats med nya hyror per 1 april 2024.

Sedan föregående kvartal har förvaltningsresultatet i intjäningen ökat med 3,7 procent, vilket främst förklaras av att fler orter har blivit klara med den årliga hyreshöjningen.

På grund av den höga räntesäkringsgraden i låneportföljen påverkas endast cirka 21 procent av portföljen av ränteförändringar. Detta tillsammans med lägre kreditmarginal och något lägre marknadsräntor gör att de årliga finansiella kostnaderna minskat med 0,8 mkr jämfört med föregående kvartal. Den genomsnittliga räntan, inklusive derivat, uppgick till knappt 3,53 procent per 31 mars 2024.

Räntetäckningsgraden i enlighet med intjäningsförmågan uppgick till 2,0 gånger.

Nyckeltal

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

I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS.

| Fastighetsrelaterade | 2024 jan-mar | 2023 jan-mar | 2023 jan-dec |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| Hysesintäkter, mkr | 156,7 | 142,9 | 589,7 |
| Förvaltningsresultat, mkr | 20,2 | 15,0 | 124,2 |
| Periodens resultat, mkr | 3,7 | -160,6 | -381,5 |
| Överskottsgrad, % | 46,9 | 47,2 | 57,2 |
| Reell uthyrningsgrad, % | 97,8 | 98,4 | 97,8 |
| Förvaltningsfastigheter, mkr | 9 020,3 | 9 064,2 | 9 031,9 |
| Marknadsvärde/kvm | 17 990 | 17 923 | 18 032 |
| Total uthyrningsbar yta, tkvm | 499,7 | 497,7 | 499,5 |
| Antal lägenheter i förvaltning | 6 610 | 6 557 | 6 604 |
| Antal lägenheter i projektutveckling | 1 098 | 1 366 | 1 098 |
| Finansiella | | | |
| Soliditet, % | 42,6 | 43,9 | 42,6 |
| Belåningsgrad, % | 52,6 | 51,2 | 52,2 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 1,8 | 1,7 | 1,8 |
| Långsiktigt substansvärde, mkr | 4 153,5 | 4 360,5 | 4 189,1 |
| Aktierelaterade | | | |
| Förvaltningsresultat per aktie, kr | 0,15 | 0,11 | 0,95 |
| Eget kapital per aktie, kr | 30,1 | 31,7 | 30,0 |
| Långsiktigt substansvärde per aktie, kr | 31,7 | 33,3 | 32,0 |
| Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, % | 34,5 | -49,9 | 10,0 |
| Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, % | -4,6 | -6,1 | -7,3 |
| Antal aktier vid periodens utgång, miljontal | 130,9 | 131,1 | 131,1 |
| Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden före utspädning, miljontal | 131,1 | 131,2 | 131,1 |

Definitioner av nyckeltal

| Nyckeltal | Definition | Syfte |
|--|---|---|
| Marknadsvärde/kvm | Förvaltningsfastigheter exklusive nyproduktion dividerat med fastighetsportföljens totala uthyrningsbara yta. | Nyckeltalet visar utvecklingen av värdet på koncernens förvaltningsfastigheter i förhållande till yta över tid. |
| Överskottsgrad, % | Driftnetto i förhållande till hyresintäkter. | Nyckeltalet används för att visa hur stor andel av intäkterna som återstår efter fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått som kan jämföras mellan fastighetsbolag och även över tid. |
| Reell uthyrningsgrad, % | Antal uthyrda lägenheter inklusive lägenheter ställda för renovering samt lägenheter med tecknat hyreskontrakt dividerat med totalt antal lägenheter. | Nyckeltalet används för att belysa den verkliga uthyrningsgraden i koncernen justerad för frivillig vakans i form av renoveringar samt tillfällig omflyttningsvakans. |
| Soliditet, % | Totalt eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut. | Nyckeltalet används för att belysa koncernens räntekänslighet och finansiella stabilitet. |
| Belåningsgrad, % | Totala räntebärande skulder minus likvida medel vid periodens utgång i förhållande till förvaltningsfastigheter. | Nyckeltalet visar den finansiella risken och hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder efter avdrag av tillgänglig kassa. Nyckeltalet ger jämförbarhet mellan fastighetsbolag. |
| Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, % | Räntebärande skulder relaterade till förvaltningsfastigheter i förhållande till förvaltningsfastigheter exkl. pågående nyproduktion. | 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 verksamheten och visar bolagets förmåga att finansiera verksamheten med egna medel. |

Avstämningstabell nyckeltal

| | 2024 jan-mar | 2023 jan-mar | 2023 jan-dec |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Marknadsvärde/kvm | | | |
| A Förvaltningsfastigheter, mkr | 9 020,3 | 9 064,2 | 9 031,9 |
| B Pågående nyproduktioner, mkr | 19,2 | 137,2 | 14,0 |
| C Tomträtt | 10,6 | 7,3 | 10,6 |
| D Total uthyrningsbar yta, tkvm | 499,7 | 497,7 | 499,5 |
| (A-B-C)/D Marknadsvärde/kvm | 17 990 | 17 923 | 18 032 |
| Överskottsgrad, % | | | |
| A Driftnetto, mkr | 73,4 | 67,4 | 337,2 |
| B Intäkter, mkr | 156,7 | 142,9 | 589,7 |
| A/B Överskottsgrad, % | 46,9 | 47,2 | 57,2 |
| Reell utyrningsgrad, % | | | |
| A Antal lägenheter | 6 610 | 6 557 | 6 604 |
| B Antal outhyrda lägenheter | 246 | 204 | 231 |
| C Lgh ställda för renovering eller med tecknat hyreskontrakt | 100 | 97 | 85 |
| 1-(B-C)/A Reell utyrningsgrad, % | 97,8 | 98,4 | 97,8 |
| Soliditet, % | | | |
| A Eget kapital vid periodens slut, mkr | 3 935,5 | 4 157,6 | 3 936,3 |
| B Minoritetsandelens eget kapital, mkr | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| C Summa eget kapital och skulder vid periodens slut, mkr | 9 232,1 | 9 465,4 | 9 249,9 |
| (A+B)/C Soliditet, % | 42,6 | 43,9 | 42,6 |
| Belåningsgrad, % | | | |
| A Långfristiga räntebärande skulder, mkr | 4 792,1 | 4 788,9 | 4 762,7 |
| B Kortfristiga räntebärande skulder, mkr | 116,5 | 115,8 | 116,1 |
| C Likvida medel vid periodens utgång, mkr | 161,4 | 259,9 | 168,5 |
| D Förvaltningsfastigheter, mkr | 9 020,3 | 9 064,2 | 9 031,9 |
| (A+B-C)/D Belåningsgrad, % | 52,6 | 51,2 | 52,2 |
| E Byggnadskreditiv hänförligt påg. nyproduktioner, mkr | 67,0 | 72,7 | 67,0 |
| F Säljarrevers, mkr | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| G Pågående nyproduktioner, mkr | 19,2 | 137,2 | 14,0 |
| (A+B-E-F)/(D-G) Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, % | 53,8 | 54,1 | 53,4 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | | | |
| A Rörelsesresultat rullande 12 mån, mkr | 292,4 | 239,3 | 285,9 |
| B Räntenetto rullande 12 mån, mkr | -163,0 | -141,0 | -161,7 |
| A/B Räntetäckningsgrad, ggr | 1,8 | 1,7 | 1,8 |
| Långsiktigt substansvärde, mkr | | | |
| A Eget kapital, mkr | 3 935,5 | 4 157,6 | 3 936,3 |
| B Återläggning derivat, mkr | -7,4 | -61,5 | 36,7 |
| C Justering derivat hänförligt minoritetsandel, mkr | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| D Återläggning uppskjuten skatteskuld, mkr | 225,5 | 264,7 | 216,0 |
| E Justering uppskj. skatteskuld hänförligt minoritetsandel, mkr | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| F Återläggning uppskjuten skattefordran, mkr | 0,0 | -0,4 | -0,1 |
| G Justering uppskj. skattefordran hänf. minoritetsandel, mkr | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| A+B+C+D+E+F+G Långsiktigt substansvärde, mkr | 4 153,5 | 4 360,5 | 4 189,1 |

| | 2024 jan-mar | 2023 jan-mar | 2023 jan-dec |
|---|--------------|---------------|--------------|
| Förvaltningsresultat per aktie, kr | | | |
| A Förvaltningsresultat, mkr | 20,2 | 15,0 | 124,2 |
| B Justering förvaltningsresultat hänf. minoritetsandelen, mkr | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| C Vägt gnmsn antal aktier under perioden före utspädning, miljontal * | 131,1 | 131,2 | 131,1 |
| (A-B)/C Förvaltningsresultat per aktie, kr | 0,15 | 0,11 | 0,95 |
| Eget kapital per aktie, kr | | | |
| A Eget kapital, mkr | 3 935,5 | 4 157,6 | 3 936,3 |
| B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal | 130,9 | 131,1 | 131,1 |
| A/B Eget kapital per aktie, kr | 30,07 | 31,71 | 30,02 |
| Långsiktigt substansvärde per aktie, kr | | | |
| A Långsiktigt substansvärde, mkr | 4 153,5 | 4 360,5 | 4 189,1 |
| B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal * | 130,9 | 131,1 | 131,1 |
| A/B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr | 31,74 | 33,25 | 31,95 |
| Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, % | | | |
| A Förvaltningsresultat under perioden per aktie, kr * | 0,15 | 0,11 | 0,95 |
| B Förvaltningsresultat under föregående period per aktie, kr * | 0,11 | 0,23 | 0,86 |
| A/B-1 Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, % | 34,5% | -49,9% | 10,0% |
| Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, % | | | |
| A Långsiktigt substansvärde under perioden per aktie, kr * | 31,7 | 33,3 | 32,0 |
| B Långsiktigt substansvärde under föregående period per aktie, kr * | 33,3 | 35,4 | 34,5 |
| A/B-1 Årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie, % | -4,6% | -6,1% | -7,3% |

* Antal aktier efter återköp

Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

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

Koncernens verksamhet är beroende av den allmänna ekonomiska och politiska utvecklingen i 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. Även ökade marknadsräntor påverkar avkastningskraven och därmed bolagets fastighetsvärden negativt, medan lägre marknadsräntor får motsatt effekt. I hyresbegreppet inkluderas dels den faktiska hyresnivån och dels vakansrisken i fastighetsbeståndet. Vid fastighetsvärderingar bör hänsyn tas till ett osäkerhetsintervall för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar.

Känslighetsanalys – värdeförändringar (mkr)

| | Förändring | Effekt på verkligt värde, mkr | Förändring | Effekt på verkligt värde, mkr |
|--------------------------------|-----------------|-------------------------------|-----------------|-------------------------------|
| Direktavkastningskrav | - 0,25%-enheter | 502,6 | + 0,25%-enheter | -450,4 |
| Hyresvärde* | - 2,50% | -39,4 | + 2,50% | 344,0 |
| Drift- och underhållskostnader | - 2,50% | 129,6 | + 2,50% | -129,6 |
| Långsiktig vakansgrad | - 0,25%-enheter | 28,8 | + 0,25%-enheter | -28,9 |

*-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 projektets 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

Under perioden har KlaraBo tagit upp ett nytt lån om 40 mkr, med en marginal som understiger bolagets nuvarande genomsnittliga kreditmarginal. KlaraBo kommer under andra kvartalet påbörja diskussioner av refinansiering kopplat till lånen med förfall 2025.

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 gjorts 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.

Per 31 mars 2024 har bolaget en stabil finansiell ställning där likvida medel uppgick till 161,4 mkr.

Operationell risk

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

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

Övriga upplysningar

Marknadsutsikter

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

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

Organisation och medarbetare

Moderbolag i koncernen är KlaraBo Sverige AB. Koncernen består av helägda dotterbolag samt av gemensamt styrda bolag. Antalet medarbetare uppgick till 64 (69), varav 20 kvinnor (23) respektive 44 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 tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen tillämpats. Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen. Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 kräver att moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen, det vill säga IFRS i den omfattning som RFR 2 tillåter.

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

Transaktioner med närstående

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

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

Aktien och aktieägare

Koncernens moderbolag KlaraBo Sverige AB, org.nr. 559029–2727, har två aktieslag, stamaktier av serie A och serie B. Varje A-aktie berättigar till tio röster och varje B-aktie berättigar till en röst. Antalet aktier uppgick till 131 827 883 stycken, varav 16 300 000 stycken av serie A och 115 527 883 stycken av serie B. Kvotvärdet för samtliga aktier uppgår till 0,05 kronor per aktie. Bolaget har per bokslutsdatum totalt återköpt 955 867 aktier.

Största aktieägare per 31 mars 2024

| | A-aktier | B-aktier | Totalt | Kapital | Röster |
|--|-------------------|--------------------|--------------------|-------------|-------------|
| Investment AB Spiltan | 1 934 484 | 13 519 220 | 15 453 704 | 11,7% | 11,8% |
| Rutger Arnhult | 0 | 10 361 656 | 10 361 656 | 7,9% | 3,7% |
| Pensionskassan SHB Försäkringsförening | 0 | 9 360 610 | 9 360 610 | 7,1% | 3,4% |
| Ralph Mühlrad | 1 285 000 | 7 138 728 | 8 423 728 | 6,4% | 7,2% |
| Wealins S.A. | 0 | 8 166 471 | 8 166 471 | 6,2% | 2,9% |
| Anders Pettersson med familj | 3 466 316 | 3 327 793 | 6 794 109 | 5,2% | 13,6% |
| Lennart Sten | 2 495 000 | 3 632 335 | 6 127 335 | 4,6% | 10,3% |
| Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB | 0 | 5 646 065 | 5 646 065 | 4,3% | 2,0% |
| ODIN Fonder | 0 | 5 556 395 | 5 556 395 | 4,2% | 2,0% |
| Länsförsäkringar Fonder | 0 | 5 222 578 | 5 222 578 | 4,0% | 1,9% |
| Mats Johansson | 2 699 400 | 0 | 2 699 400 | 2,0% | 9,7% |
| Andreas Morfiadakis | 2 361 287 | 113 400 | 2 474 687 | 1,9% | 8,5% |
| Avanza Pension | 0 | 2 197 903 | 2 197 903 | 1,7% | 0,8% |
| Richard Mühlrad | 785 000 | 1 044 832 | 1 829 832 | 1,4% | 3,2% |
| Carnegie Fonder | 0 | 1 597 709 | 1 597 709 | 1,2% | 0,6% |
| Övriga | 1 273 513 | 38 642 188 | 39 915 701 | 30% | 18% |
| | 16 300 000 | 115 527 883 | 131 827 883 | 100% | 100% |

Teckningsoptioner

KlaraBo har två pågående optionsprogram utställda till bolagets anställda. Det första programmet omfattas av totalt 500 000 optioner, som vardera berättigar till teckning av en aktie av serie B. Optionerna kan utnyttjas under perioden 1 juni – 31 augusti 2024, till en teckningskurs om 39 kronor per aktie. Vid periodens utgång har 500 000 optioner tecknats. Det andra programmet omfattas av totalt 1 429 440 optioner, som vardera berättigar till teckning av en aktie av serie B. Optionerna kan utnyttjas under perioden 1 augusti – 31 oktober 2024, till en teckningskurs om 39 kronor per aktie. Vid periodens utgång har 1 429 440 optioner tecknats.

Totalt omfattar incitamentsprogrammen per 31 mars högst 1 929 440 teckningsoptioner som kan utnyttjas för teckning av högst 1 929 440 aktier av serie B, vilket motsvarar en utspädningseffekt om högst cirka 1,44 procent baserat på antal aktier i bolaget.

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, 3 maj 2024

Lennart Sten,
styrelseordförande

Per Håkan Börjesson,
styrelseledamot

Lulu Gylleneiden,
styrelseledamot

Mats Johansson,
styrelseledamot

Sophia Mattsson Linnala,
styrelseledamot

Anders Pettersson,
styrelseledamot

Håkan Sandberg,
styrelseledamot

Joacim Sjöberg,
styrelseledamot

Andreas Morfiadakis,
verkställande direktör

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



Kalendarium

| | |
|---|------------------|
| Årsstämma 2023 | 3 maj 2024 |
| Delårsrapport Q2 januari-juni 2024 | 16 juli 2024 |
| Delårsrapport Q3 januari-september 2024 | 6 november 2024 |
| Bokslutskommuniké 2024 | 18 februari 2025 |



Kontaktinformation

För ytterligare information vänligen kontakta

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

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