20240619037786

ÅRSREDOVISNING

för

Klövern Nyab 137 AB

Org.nr. 559428-6139

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-03-31 - 2023-12-31

Innehåll **Sida**

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 3
- balansräkning 4
- noter 6
- underskrifter 6

Undertecknad styrelseledamot i Klövern Nyab 137 AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 5 juni 2024.
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2024-06-05

Mathias Wallestam

20240619037787

ÅRSREDOVISNING

för

Klövern Nyab 137 AB

Org.nr. 559428-6139

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-03-31 - 2023-12-31

Innehåll **Sida**

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 3
- balansräkning 4
- noter 6
- underskrifter 6

Transaktion 09222115557517852523 Signerat RL, EI, MW

Klövern Nyab 137 AB
Org.nr. 559428-6139

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Bolaget ska direkt eller indirekt förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fast egendom, äga och förvalta lös egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Detta är bolagets första räkenskapsår.

Bolaget har under året bytt namn från Klövern Internkapital AB till Klövern Nyab 137 AB.

Bolaget äger dotterföretaget Klövern Vallentuna Åby 1:182 AB, org.nr 559161-0646, till 100%.

Bolagets säte är i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Bolagets koncernmoder Klövern AB, org.nr 556733-4379 har fått ny huvudägare.

Bolaget har under året förvärvat samtliga aktier i företaget Klövern Vallentuna Åby 1:182 AB, org.nr 559161-0646.

Inga övriga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

	2023
Nettoomsättning	0
Resultat efter finansiella poster	0
Soliditet (%)	20,37

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	**Övrigt fritt eget kapital**	**Årets resultat**	**Summa fritt eget kapital**
Registrering av aktiekapital	25 000	0	0	0
Årets resultat			0	0
Belopp vid årets utgång	25 000	0	0	0

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Årets resultat	0
	0
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	0
	0

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Transaktion 09222115557517852523 Signerat RL, EL, MW

Klövern Nyab 137 AB
Org.nr. 559428-6139

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-03-31 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning		0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		0
Rörelseresultat		0
Resultat efter finansiella poster		0
Resultat före skatt		0
Årets resultat		**0**

20240619037788

Transaktion 09222115557517852523 Signerat RL, EI, MW

Klövern Nyab 137 AB
Org.nr. 559428-6139

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	2	92 082
Summa finansiella anläggningstillgångar		92 082
Summa anläggningstillgångar		92 082
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag		5 625
Övriga fordringar		25 000
Summa kortfristiga fordringar		30 625
Summa omsättningstillgångar		30 625
SUMMA TILLGÅNGAR		**122 707**

Transaktion 09222115557517852523 Signerat RL, EI, MW

Klövern Nyab 137 AB
Org.nr. 559428-6139

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

20240619037789

	Not	2023-12-31
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital		25 000
Summa bundet eget kapital		25 000
Fritt eget kapital		
Årets resultat		0
Summa fritt eget kapital		0
Summa eget kapital		25 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag		97 707
Summa kortfristiga skulder		97 707
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**122 707**

Transaktion 09222115557517852523 Signerat RL, EI, MW

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Noter till balansräkningen

Not 2 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0
Inköp	92 082
Utgående anskaffningsvärden	92 082
Redovisat värde	92 082

Övriga noter

Not 3 Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Klövern Birkin Holding AB, org. nr 559348-5351, med säte i Stockholm.
Bolaget är moderföretag, men med stöd av ÅRL 7 kap 2 § upprättas inte någon koncernredovisning.
Övergripande koncernredovisning upprättas av: Klövern AB, org.nr 556733-4379, med säte i Stockholm.

Not 4 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna.

Rickard Langerfors
Styrelseordförande

Erik Ihse
Styrelseledamot

Mathias Wallestam
Styrelseledamot

Verifikat

Transaktion 09222115557517852523

Dokument

3050 Klövern Nyab 137 AB 559428-6139 ÅR 2023
Huvuddokument
6 sidor
Startades 2024-05-20 09:16:08 CEST (+0200) av Jens Rydell (JR)
Färdigställt 2024-05-20 22:45:39 CEST (+0200)

Initierare

Jens Rydell (JR)
Klövern AB
jens.rydell@klovern.se
+46735627186

Signerare

Rickard Langerfors (RL)
Klövern AB
Personnummer 720909-0138
rickard.langerfors@klovern.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Rickard Langerfors"
Signerade 2024-05-20 17:36:03 CEST (+0200)

Erik Ihse (EI)
Klövern
Personnummer 790419-0290
erik.ihse@klovern.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Nils Anders Ihse"
Signerade 2024-05-20 13:06:17 CEST (+0200)

Mathias Wallestam (MW)
Personnummer 830718-0433
mathias.wallestam@klovern.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mathias Ulf Gunnar Wallestam"
Signerade 2024-05-20 22:45:39 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20240619037790

Verifikat

Transaktion 09222115557517852523

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

KLÖVERN

HÅLLBARA HEM FÖR FRAMTIDEN

Års- och hållbarhetsredovisning 2023

VI VISAR VÄGEN FÖR HÅLLBAR UTVECKLING

Vår ambition är att bli ett av Sveriges bästa och ledande bostadsbolag som visar vägen för en hållbar utveckling. Det gör vi genom att leda branschen mot nettonoll CO_2-utsläpp, skapa positiv social förändring på de platser vi bygger bostäder och genom att bli branschens bästa arbetsgivare. I kraft av vår storlek vill vi skapa maximal positiv inverkan i samhället och minimal inverkan på planeten.

Hållbara hem för framtiden

INNEHÅLL

Introduktion
Detta är Klövern 4
2023 i korthet 5
Väsentliga händelser 6
Här finns vår portfölj 8
Stockholm i fokus 9
VD-ord 10

Strategi & marknad
Trender i omvärlden 13
Makroekonomiska utsikter 14
Värdeskapande affärsmodell och strategi 16
Våra mål 17
Hållbarhetsstrategi 18
Klimatet 20
Social påverkan 22
Medarbetare och kultur 24

Vår verksamhet
Projektutvecklingens faser 26
Fastigheter i detaljplan 27
Med färdig detaljplan 28
I produktion 29
Bostäder i förvaltning 31
Projektfastigheter 32

Finansiering & värdering
Finansiering 35
Fastighetsportföljen 36
Värdering av fastighets-portföljen 37

Förvaltningsberättelse
Förvaltningsberättelse 39
Bolagsstyrningsrapport 40
Styrelse och revision 45
Ledning 46
Ägare 47
Risker och osäkerhetsfaktorer 48

Finansiella rapporter
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultatet 53
Koncernens balansräkning 54
Koncernens förändring av eget kapital 56
Koncernens kassaflödesanalys 57
Moderbolagets resultaträkning, rapport över totalresultat och balansräkning 58
Moderbolagets förändring av eget kapital 59
Moderbolagets kassaflödesanalys 60
Noter 61
Revisionsberättelse 84
Flerårsöversikt 87
Nyckeltal 88
Definitioner 89

Hållbarhetsrapport
Information om hållbarhets-redovisningen 91
Intressentdialog och väsentlighetsanalys 91
GRI-Index 93
Hållbarhetsnoter 94

Övrigt
Finansiell kalender och kontaktinformation 97









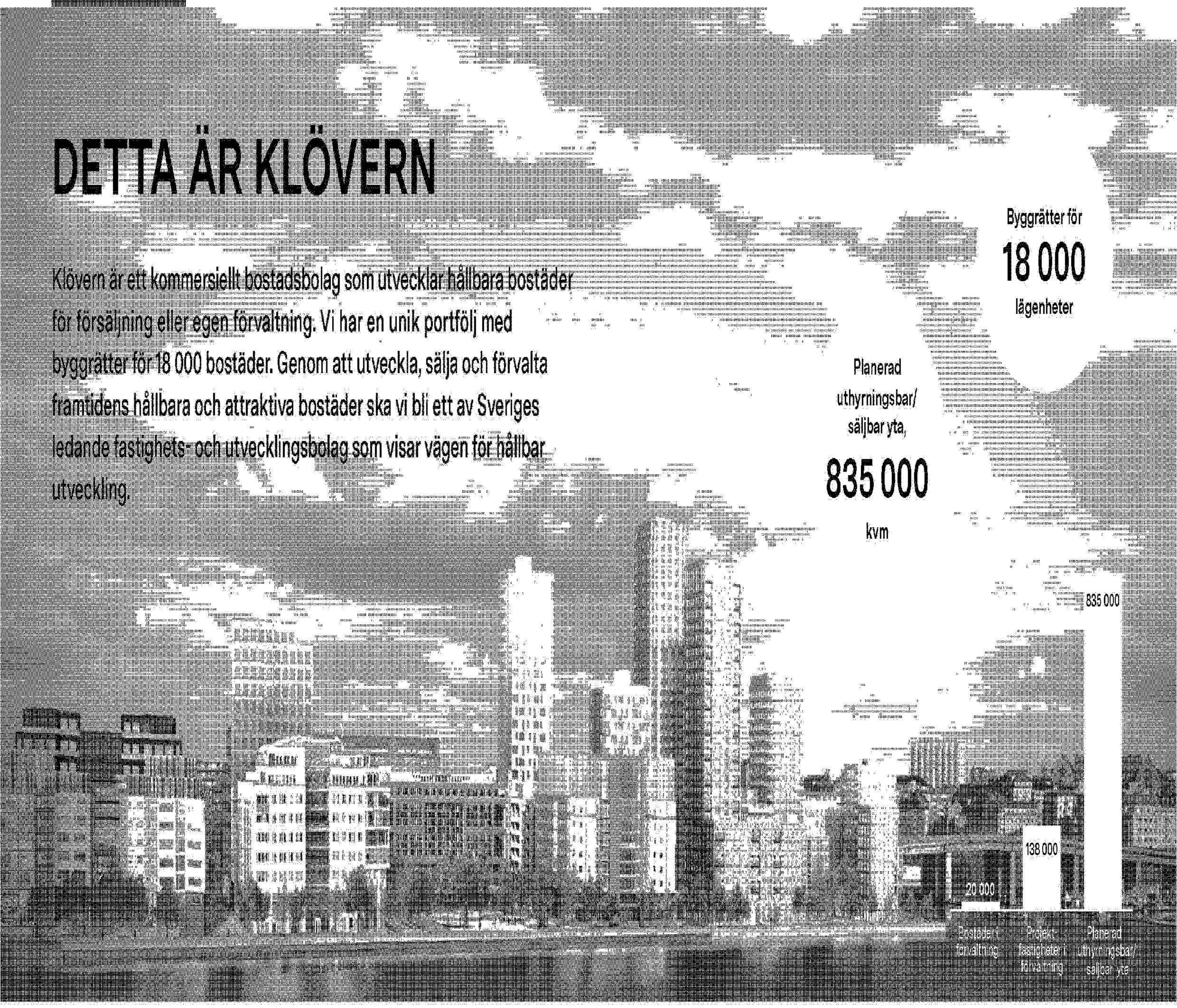


Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 38–83

Transaktion 09222115557453478467 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

DETTA ÄR KLÖVERN

Klövern är ett kommersiellt bostadsbolag som utvecklar hållbara bostäder för försäljning eller egen förvaltning. Vi har en unik portfölj med byggrätter för 18 000 bostäder. Genom att utveckla, sälja och förvalta framtidens hållbara och attraktiva bostäder ska vi bli ett av Sveriges ledande fastighets- och utvecklingsbolag som visar vägen för hållbar utveckling.



Våra huvudägare, Nrep, Corem Property Group och ALM Equity, har skapat ett bostadsbolag med erfaren ledning och ett starkt utvecklingsteam som kommer att växa snabbt.

Idag består vår portfölj av 468 hyreslägenheter i förvaltning, 800 lägenheter i produktion samt byggrätter för 18 000 bostäder. Uppdatering av affärsplanen med bland annat utveckling av bostadsrätter med en uppdaterad lägenhetsmix från små hyresrätter har resulterat i en större genomsnittlig lägenhetsyta. Detta har reducerat antalet bostäder med 6 000 jämfört med tidigare planerat antal hyreslägenheter.

Utöver detta har Klövern 138 000 kvm projektfastigheter med kommersiellt driftnetto som ska fasas ut och efter hand konverteras till bostäder. Portföljen finns främst i Stockholmsområdet, Uppsala, Västerås, Göteborg, Linköping och Nyköping.

VÅR VISION

Hållbara hem för framtiden

VÅR AFFÄRSIDÉ

Vi utvecklar och förvaltar framtidens hållbara och attraktiva bostäder. Med nytänkande lösningar och omsorg om våra boende moderniserar vi boendet.

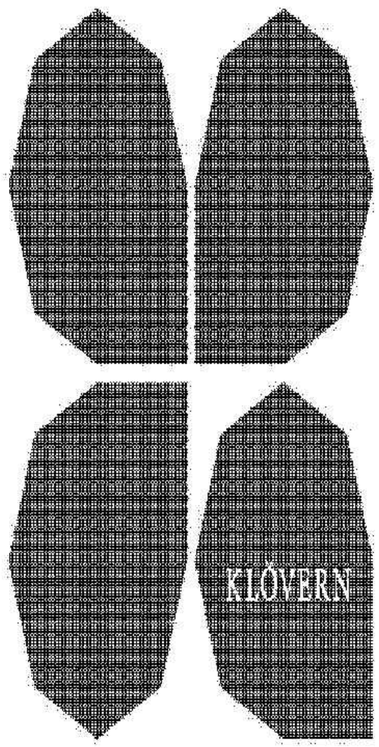
AFFÄRSMODELL OCH STRATEGI

Klövern ska skapa största möjliga värdetillväxt genom transaktion, utveckling, långsiktig förvaltning samt försäljning av bostäder.

På sidan 16 berättar vi mer om vår strategi.

VÅR LÅNGSIKTIGA POSITION

Ett av Sveriges ledande fastighets- och utvecklingsbolag som visar vägen för en hållbar utveckling.



Transaktion 09222115557514289467 Signerat PV, A, PE, RD, SV, RL, GN

2023 I KORTHET

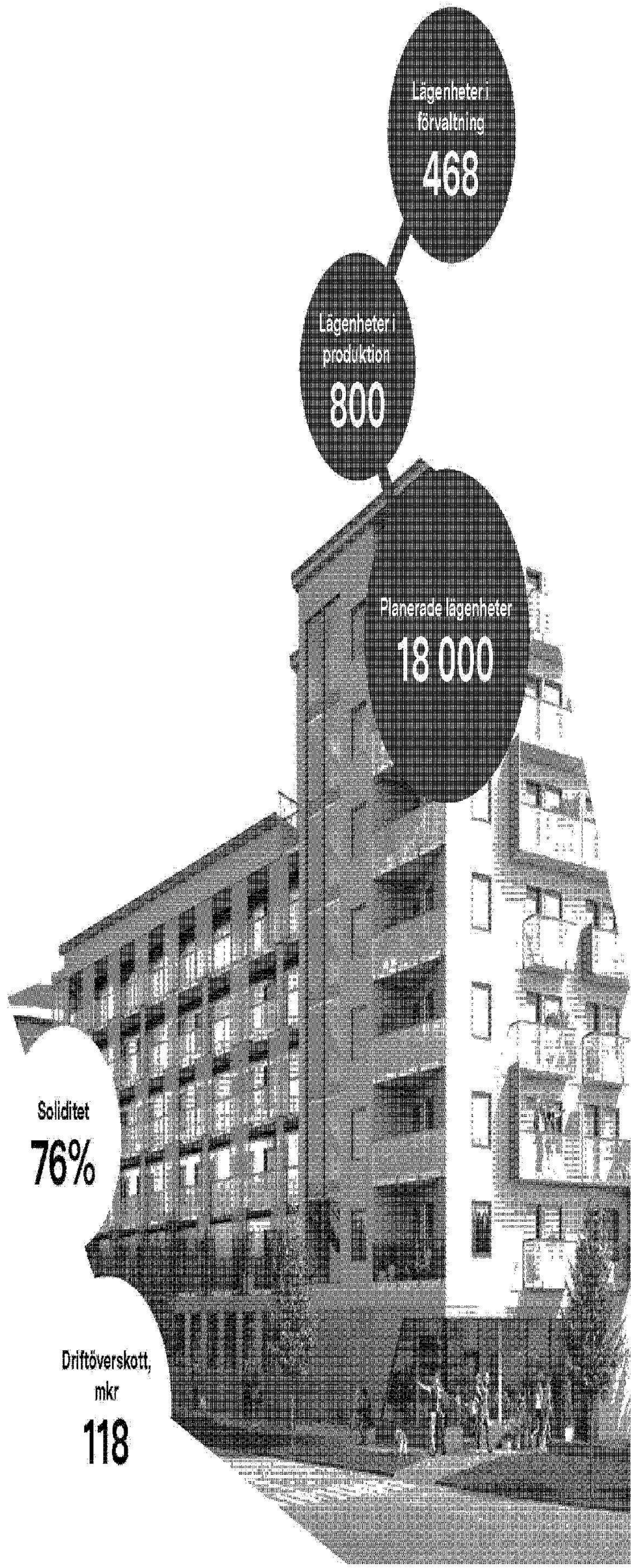
Klöverns första helår kännetecknades av ökade hyresintäkter och stigande driftöverskott. Kostnaden för finansiering har ökat i takt med höjda räntor och en medveten expansion har gett ökade kostnader för central administration. Detta har medfört att förvaltningsresultatet för 2023 slutade på -4 mkr.

- Intäkterna uppgick till 203,3 mkr (120,2), varav 198,2 mkr (115,1) är hyresintäkter.
- Driftöverskottet (inklusive övriga intäkter) uppgick till 118,1 mkr (77,1).
- Förvaltningsresultatet under perioden uppgick till -4,0 mkr (9,8). Förvaltningsresultatet har belastats med ett räntenetto om 64,4 mkr (32,7) och central administration om 57,7 mkr (34,6), varav 8 mkr är engångskostnader i form av avgångsvederlag.
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till -1 825,1 mkr (-1 721,1) och består av värdeminskning av förvaltningsfastigheter om -1 486,1 mkr (-787,8), en nedskrivning av exploateringsprojekt om -307,2 mkr (-535,9), nedskrivning av goodwill -30,1 mkr (-400) och en orealiserad värdeminskning derivat om -1,6 mkr (+2,6 mkr). De realiserade värdeförändringarna uppgick till -78,9 mkr (-)
- Nettoresultatet under perioden uppgick till -1 886,1 mkr (-1 735,4).
- Periodens nettoresultat per aktie uppgick till -13,93 kronor (-13,79)

Nyckeltal	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	198,2	115,1
Driftöverskott, mkr	118,1	77,1
Förvaltningsresultat (IFPM), mkr	-4,0	9,8
Bokfört värde Exploateringsprojekt vid periodens slut, mkr	1 036,2	1 604,8
Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter vid periodens slut, mkr	6 120,5	6 876,9
Belåningsgrad (LTV), procent	24,9	20,2
Soliditet, procent	76,0	81,9
Justerad soliditet (Soliditet NAV), procent	78,4	84,2
Periodens resultat, kr per aktie	-13,93	-13,79
Substansvärde (NAV) per aktie	38,50	61,24

Belopp inom parentes i denna rapport avser föregående år, perioden syftar till perioden 1 januari till 31 december 2023 och belopp anges i mkr om inget annat anges.

Klövern i sin nuvarande form bildades den 28 april 2022. Samtliga belopp före detta datum avser verksamheten som bedrevs under namnet Tobin Properties. Det betyder att utfallen mellan 2023 och 2022 inte är fullt jämförbara.



Transaktion 09222115557453078467 Signerat PV, JA, PE, RD, SV, RL, GN



VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Q1

- Detaljplan i Årstafältet, Stockholm för 231 lägenheter har vunnit laga kraft.

Q2

- Detaljplaner för 331 lägenheter i Marievik, Stockholm och 112 lägenheter i centrala Sollentuna har vunnit laga kraft.
- Sista etappen i Vargbacken på Ingarö om 48 lägenheter är färdigställd.

Q3

- Fastighetsinvesteraren Nrep avtalade den 3 juli med Klöverns ägare om att köpa 51 procent av aktierna i Klövern för cirka 2,5 mdr kr, inklusive en utdelning om 500 mkr. Tillträde skedde den 17 augusti. Läs mer om Klöverns huvudägare på nästa sida.
- Nrep har förbundit sig att teckna riktade nyemissioner i Klövern med ett belopp som över tid uppgår till cirka 4 miljarder kronor.
- I samband med tillträdet genomfördes en riktad nyemission om 260 mkr, varav Nrep tecknade 255 mkr och Broskeppets aktieägare för resterande 5 mkr. Delar av utdelningen om 500 mkr utgjorde betalning i nyemissionen.
- Den 28 september genomfördes ytterligare en nyemission om sammanlagt 110 mkr riktad till Nrep och Broskeppets aktieägare. Nrep kommer efter de båda nyemissionerna upp i 57,3 procents ägande i Klövern.
- Klövern har förvärvat två fastigheter från Corem Property Group till ett sammanlagt värde om 251 mkr. Avsikten är att konvertera fastigheterna till bostäder. Båda fastigheterna är uthyrda med en årshyra om 32,3 mkr.
- Klövern har sålt en fastighet och ett projekt till ett underliggande värde om 115 mkr. Projektet har sålts till Corem. Köpeskillingen är i linje med bokfört värde.
- Tilläggsköpeskilling om 132,0 mkr har erlagts för den delägda fastigheten Huddinge Tingshuset, varefter fastigheten är helägd.
- 560 lägenheter har produktionsstartat, främst i Stockholm.
- Detaljplan i Aspudden för 122 lägenheter har vunnit laga kraft.

Q4

- Den 14 november genomfördes en nyemission om sammanlagt 110 mkr riktad till bolagets aktieägare med undantag för Corem Property Group och ALM Equity. Nrep kommer efter nyemissionen upp i 58,8 procents ägande i Klövern.
- Under kvartalet har en markanvisning i Jönköping som bedömdes att inte passa in i portföljen lämnats tillbaka. Återlämnandet har resulterat i att 0,5 mkr har kostnadsförts.
- Ytterligare 236 lägenheter produktionstartades under kvartalet. Sammantaget produktionsstartade Klövern 800 lägenheter under 2023.

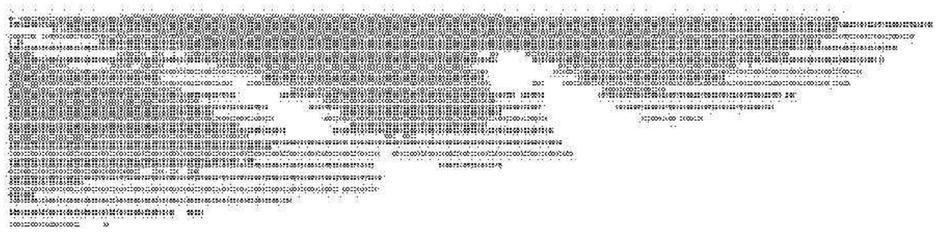
Efter räkenskapsårets utgång

- Byggnation av tre fastigheter med sammanlagt 364 lägenheter har påbörjats i januari. 205 lägenheter med hyresrätt på Tyresö, 93 lägenheter med hyresrätt i Ursvik, Sundbyberg och 66 lägenheter med hyresrätt i Uppsala.

Transaktion 09222115557514289467 Signerat PV, JA, PE, RD, SV, RL, GN

STARKA ÄGARE GÖR KLÖVERN TILL NYCKELAKTÖR PÅ DEN SVENSKA BOSTADSMARKNADEN

Nrep – en av Europas största fastighetsinvesterare med fokus på hållbarhet och långsiktig tillväxt – är sedan augusti 2023 ny huvudägare i Klövern. Med Nrep som ny huvudägare tillsammans med fastighetsbolagen Corem Property Group och Alm Equity, blir Klövern en viktig katalysator för att forma framtidens innovativa och hållbara stadsutveckling.





Klöverns ägarbild möjliggör en stabil finansiering för bolagets expansion och goda erfarenheter inom fastighetsutveckling för färdigställandet av projektportföljens cirka 18 000 bostäder. Med en stark närvaro i Stockholm och Mälardalen är Klövern en nyckelaktör för att skapa tillväxt och positiv förändring inom den svenska fastighetssektorn.

Nrep har ett starkt engagemang för hållbar stadsutveckling. Affären kommer att bidra till att forma framtidens bostadsmarknad med fokus på långsiktig hållbarhet och positiv samhällspåverkan.

Nrep förvaltar fastigheter med cirka 8 miljoner kvadratmeter i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Polen och Tyskland. Nrep ingår i investeringsplattformen Urban Partners med visionen att lösa urbaniseringens utmaningar. Koncernen utgörs av fyra investeringsstrategier. Förutom Nrep ingår venture capital-bolaget 2150, kreditspecialisten Velo Capital och private equity-bolaget Luma Equity med sammanlagt 21 miljarder euro i tillgångar under förvaltning.

Corem Property Group är ett av Nordens ledande fastighetsbolag, med ett brett utbud av kommersiella lokaler och fokus på kontinuerlig förädling, stadsutveckling. Corem Property Group är noterat på Nasdaq Stockholm.

Alm Equity är en engagerad och aktiv ägare av fristående bolag inom fastighetsbranschen med visionen att vara den mest lönsamma och innovativa koncernen inom utvalda delar av den svenska fastighetsbranschen. Alm Equity är noterat på Nasdaq First North.

Per den 31 december ägde Nrep cirka 59 procent i Klövern. Corem Property Group hade en ägarandel om 20 procent och ALM Equity innehade 19 procent av aktierna i Klövern.

Transaktion 09222115557514289467 Signerat PV, A, PE, RD, SV, RL, GN

HÄR FINNS VÅR PORTFÖLJ

Klöverns portfölj består av byggrätter i flerbostadshus och kännetecknas av centrala lägen i storstadsregionerna Stockholm, Uppsala, Västerås, Göteborg, Linköping och Nyköping. De ligger i attraktiva lägen med närhet till arbetsplatser, nöjen, lärosäten och kulturutbud.

Stockholm
Cirka **11 500** bostäder eller cirka 64 procent av portföljen återfinns i Stockholmsregionen.

Övriga cirka **6 400** fördelas enligt följande:

Uppsala
Fyra projekt om drygt 900 bostäder av olika karaktär planeras och kommer att bidra till Uppsalas kommande utveckling. I Ulleråker är Klövern med och utvecklar en modern stadsdel på historisk mark. Längs Kungsgatan samt Eddagatan i centrala Uppsala utvecklas två projekt som bidrar till att utveckla en levande stadskärna. Klöverns kommande projekt längs Vaksalagatan bidrar till kommunens vision att skapa en stadsgata mellan kommunens centrala delar och det stora utvecklingsområdet i Gränby.

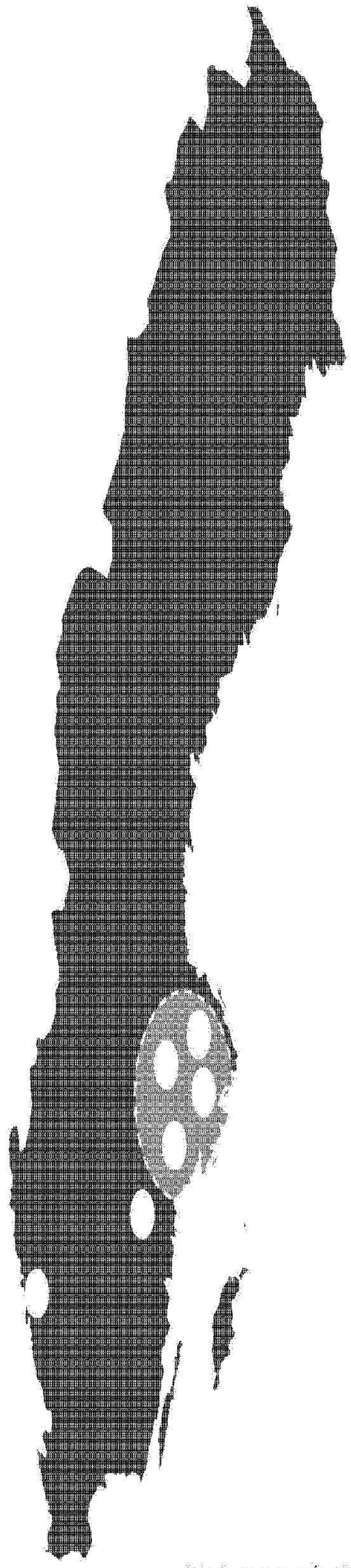
Västerås
Vi planerar för 2 300 bostäder i Kopparlunden och Öster Mälarstrand. Kopparlunden är en stadsdel i centrala Västerås med stark koppling till stadens industrihistoria och en välbevarad industrimiljö. I projektet planerar vi nyproduktion av cirka 300 bostäder på bekvämt avstånd till både shopping, restauranger och resecentrum. Kulturfastigheter bevaras i samklang med nya bostäder, butiker, kontor, förskolor, parker och torg.

På Öster Mälarstrand växer en helt ny stadsdel fram med ett av Västerås bästa lägen. Det gamla industriområdet är under omvandling till ett attraktivt bostadsområde med parker, torg, verksamheter, skolor och en marina vid Mälaren som bjuder på en livfull hamnmiljö.

Göteborg
I naturskköna Askim planerar vi för 500 bostäder. Området präglas av blandad bebyggelse med både flerbostadshus, stora villaområden och Sisjöns industriområde. Här finns restauranger, service och butiker som bland andra Bauhaus, Elgiganten, XXL, ÖoB och Plantagen. Inte långt från bostäderna ligger ett stort grönområde fyllt med vandringsleder, tre sjöar, utsiktsplatser och naturreservat.

Linköping
Projektet Industrigatan ligger intill populära Vasastaden mitt i stan. I centrala Linköping planerar vi för 2 000 bostäder med promenadavstånd till resecentrum, matbutiker, lokala restauranger, café, padelcenter, idrottsplats, lekplatser och grönområden. I närheten ringlar Stångån sig igenom staden och mynnar ut i sjön Roxen. Här finns även en kanot- och segelklubb. Längs med Stångån sträcker sig ett trevligt promenadstråk.

Nyköping
I området Spelhagen planerar vi för 650 bostäder fördelade på flertalet kajkvarter. Här kommer man bo i direkt anslutning till vattnet vid den gemytliga småbåtshamnen och i närområdet finns lokala restauranger, matbutiker, padelcenter och trevliga motionsmöjligheter längs med vattnet. När kvarteren står klara blir kajerna lättillgängliga och på så sätt en naturlig promenad- och cykelväg för boende i området.



Cirka 64 procent av våra blivande bostäder återfinns i Stockholmsregionen. Våra hållbara bostäder ligger främst nära spårbunden kollektivtrafik.

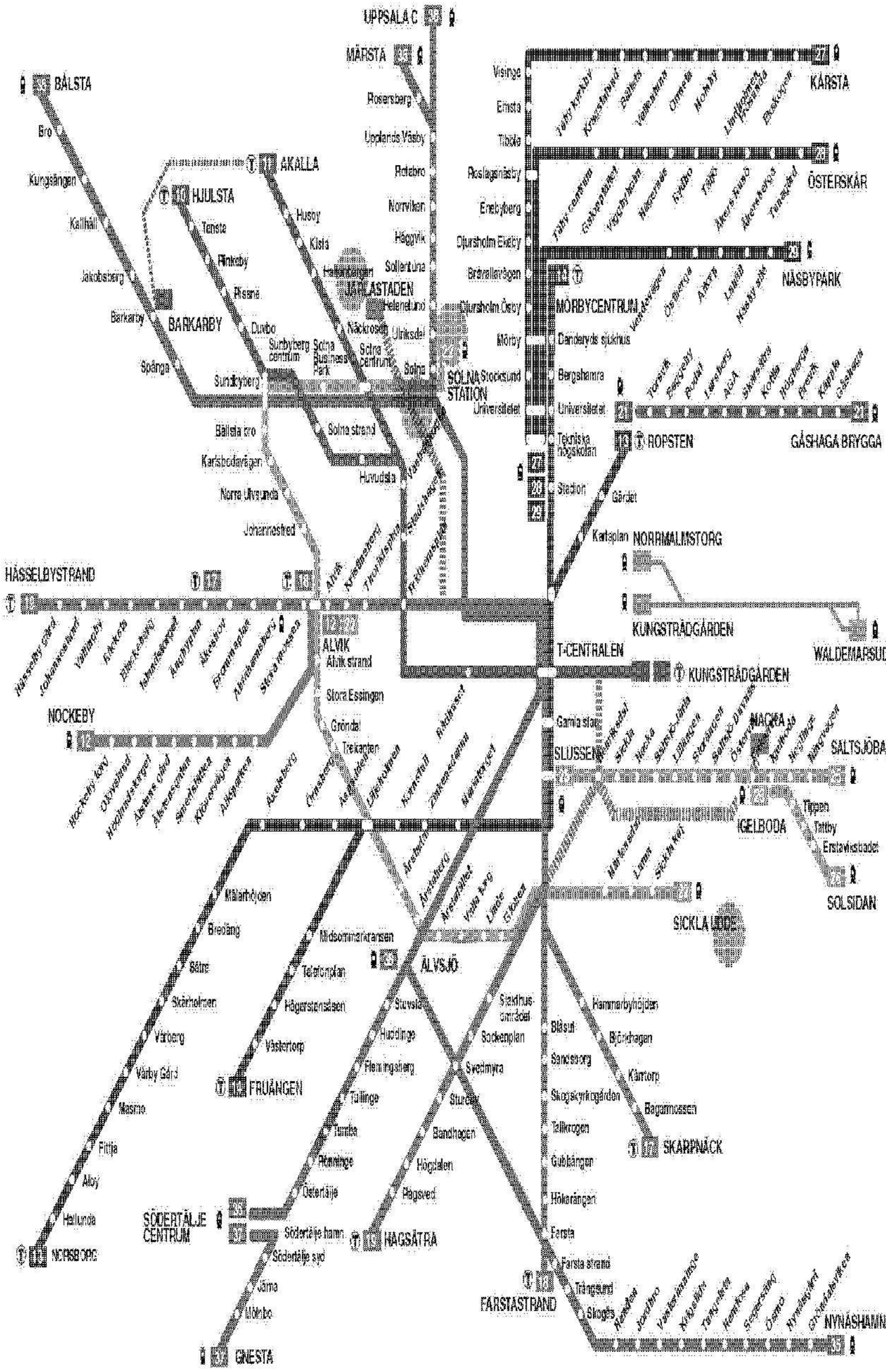
Transaktion 09222115557451728467 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

STOCKHOLM I FOKUS

Störst behov och marknad för bostäder finns i Stockholm. Det är här Klövern har sitt huvudsakliga fokus och bestånd.

Klöverns portfölj om cirka 11 500 bostäder i Stockholm ligger längs spårbundet trafiknät med närhet till arbetsplatser, lärosäten, city och kulturutbud. Utbyggnaden av tunnelbanan och tvärbanan knyter ihop Stockholm än mer och gör nya platser mer attraktiva. Av portföljens bostäder ligger mer än 90 procent mindre än 30 minuter från Stockholm City med allmänna kommunikationer.

Av Stockholms läns tio största pågående stadsutvecklingsprojekt och kommande viktiga tillskott om cirka 87 000 nya bostäder är Klövern med i sex stycken: Årstafältet, Barkabystaden, Nacka stad, Järva, Farsta och Skärholmen.



ALLT STÖRRE BEHOV AV BOSTÄDER I STOCKHOLM

Stockholmsregionen har drygt 2,4 miljoner invånare. Med förväntad ökning har länet 2,6 miljoner invånare år 2030 och över 3 miljoner år 2050.

Av Stockholmsområdets cirka 1,1 miljon befintliga bostäder är 42 procent bostadsrätter, 38 procent hyresrätter och övriga 28 procent äganderätter. Av hyresrätterna och bostadsrätterna i flerbostadshus är 31 procent i storleken 51-70 kvm, 35 procent i storleken 71-100 kvm, samt 8 procent större än 100 kvm. Resterande 26 procent är mindre än 50 kvm.

Det underliggande kommande behovet av bostäder i regionen är stort. Alla kommuner i Stockholmsregionen, utom Nykvarn och Upplands Väsby, uppger i Bostadsmarknadsenkäten 2023 att det är underskott på bostäder i kommunen.

Bostadsbyggandets kraftiga inbromsning är till följd av ett försämrat ekonomiskt läge. Hög inflation, högre energipriser och stigande räntor försämrar hushållens köpkraft och driver upp produktionskostnaderna, visar Boverkets Regionala bostadsmarknadsanalys för 2023.

Ett av Sveriges största infrastrukturprojekt genom tiderna, utbyggnaden av Stockholms tunnelbana, beräknas vara klar för trafik runt år 2030. Utöver det pågår andra stora infrastrukturprojekt över hela länet och staden förtätas och byggs ut. Stockholm är under ständig förändring men bostadsbristen är och har varit en stor och växande utmaning som man inte lyckats bygga bort. Här går Klövern mot strömmen och planerar att byggstarta drygt 1 100 bostäder under 2024, i första hand hyresbostäder. Följande år ökar vi tempot och bygger allt fler bostadsrätter.

Transaktion 09222115557514289467 Signerat PV, A, PE, RD, SV, RL, GN

VD har ordet

VI VISAR VÄGEN FÖR HÅLLBAR STADSUTVECKLING

Med över 2 500 byggstarter årligen framöver är Klövern på god väg att bli ett av Sveriges ledande fastighets- och utvecklingsbolag med en sannolik marknadsandel på över 10 procent. I kraft av vår storlek ska vi driva bostadsutvecklingen framåt och visa vägen för en hållbar utveckling av städer och samhällen.

2023 präglades av omfattande makroekonomiska och geopolitiska utmaningar med inflationsfrossa, energikris, räntehöjningar, krig i Europa och Mellanöstern och därtill politisk oro i flera delar av världen. För Klövern innebar 2023 samtidigt en nystart när bolaget i augusti fick en ny huvudägare genom fastighetsinvesteraren Nrep. Affären byggde i stort på en gemensam syn för bolagets expansion, finansiering, lönsamhet och hållbara position på marknaden. Vi står nu starka med en stabil finansiell grund och en ägargruppering med Nrep, Corem Property Group och Alm Equity, där alla har genuin kunskap och engagemang i branschen. Jag vill hävda att vi har en unik position på marknaden idag där de flesta av våra branschkollegor kämpar med neddragningar, finansiella problem och inställda projekt.

I samband med affären skedde förändringar i styrelse och ledning. Jag tillträdde som VD i september, Mathias Wallestam gick in som vice VD och Erik Ihse tillträdde som Chef Projektutveckling. Vi har tillsammans med övriga i ledningen arbetat fram vår nya affärsplan för kommande år.



Transaktion 09222115557453472846 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

Vi har satt ambitiösa mål där vi bland annat redan år 2026 ska vara uppe i en byggstartstakt på över 2 000 bostäder per år, förvärva fler än 10 000 nya byggrätter och sänka vårt klimatavtryck i nyproduktionen med 20 procent årligen. En stor förändring mot tidigare affärsmodell är att vi nu avser producera 60 till 70 procent bostadsrätter och resterande del som hyresrätter för egen förvaltning. Förändringen är en marknadsanpassning men möjliggör också att vi kan expandera snabbare genom återinvestering av kapital samtidigt som vi kan bygga mer utan att konkurrera med oss själva. Allt detta ser jag som fullt möjligt med de förutsättningar vi nu har, och lyckas vi så kommer Klövern vara en av de största bostadsutvecklarna i landet inom ett par år.

Vår tillväxt ska vara hållbar för både människor och planet. Hållbarhet är en naturlig del av vårt DNA och genomsyrar hur vi uppfattas av leverantörer, samarbetspartners och kunder, hur och vad vi bygger samt vilket avtryck vi gör i samhället. Därför har vi satt som mål att leda branschen mot nettonoll CO_2-utsläpp, att vara branschens bästa arbetsgivare och skapa positiv social förändring som bolag, bostadsutvecklare och samarbetspartner.

Som en stor och växande spelare på bostadsmarknaden är vi beroende av långsiktiga samarbeten med entreprenörer och konsulter, inte minst för att uppnå våra hållbarhetsmål. Vi kommer därför att ingå långsiktiga samarbeten med för oss viktiga entreprenörer och leverantörer. Vi kommer att ställa lika höga krav på oss själva som de vi samarbetar med.

Under 2024 är vårt fokus att leverera på vår nya affärsplan vilket innebär att få i gång projekt, bygga organisation, implementera strukturer och verktyg, förvärva fler byggrätter och inte minst skapa partnerskap med leverantörer för att på ett effektivt sätt hantera expansionen. Vi har redan produktionsstartat cirka 800 lägenheter och planen är att under året starta ytterligare åtta projekt, varav fyra bostadsrättsprojekt, och under kommande år ökar vi takten ännu mer.

> *I kraft av vår storlek ska vi driva bostadsutvecklingen framåt och visa vägen för en hållbar utveckling av städer och samhällen.*

En stor del av bolagets värde ligger i de kassaflöden vi har och förvaltar idag och vi kommer att arbeta mer aktivt för att optimera potentialen i denna portfölj. Under 2023 lyckades vi öka hyresintäkterna men samtidigt såg vi att kostnaderna ökade och under hösten fick vi några större uppsägningar av kommersiella hyreskontrakt i våra projektfastigheter. Det här är en del av verksamheten som vi kommer behöva ha mer fokus på under året.

Ser vi till vår omvärld har 2024 startat med ljusare ekonomiska utsikter, trots ökade geopolitiska risker. Fallande inflation väntas ge lägre styrräntor och mycket talar för en mjuklandning av svensk ekonomi. Samtidigt innebär minskad köpkraft hos hushållen i kombination med en fortsatt avvaktande kapitalmarknad fortsatt lågt bostadsbyggande enligt Boverkets senaste prognos.

Klövern går mot strömmen med nya byggstarter och kraftig expansion.

Att vi dessutom har en styrelse och en organisation som är oerhört engagerade och peppade på uppgiften gör att jag har fullt förtroende för att vi tillsammans kommer att lyckas. Följ med oss på vår tillväxtresa mot att bli Sveriges ledande fastighets- och utvecklingsbolag som visar vägen för en hållbar utveckling.

VD Rickard Langerfors



Transaktion 09222115557451728467 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

STRATEGI & MARKNAD

13 Trender i omvärlden

14 Makroekonomiska utsikter

16 Värdeskapande affärsmodell och strategi

17 Våra mål

18 Hållbarhetsstrategi

20 Klimatet

22 Social påverkan

24 Medarbetare och kultur



TRENDER I OMVÄRLDEN

Klimatfrågan, urbanisering och digitalisering är tre centrala omvärldstrender som påverkar vår verksamhet. De är också utgångspunkten i Klöverns nya affärsplan och hållbarhetsstrategi.

KLIMATFRÅGAN

FN:s klimatkonferens i Dubai, COP28 bekräftar att 2023 är det varmaste året någonsin. Världen är just nu inte i närheten av att nå målet i Parisavtalet om att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5°C. År 2023 har krossat klimatrekord åtföljt av extrema väderförhållanden, enligt WMO:s rapport Global Climate. Situationen kräver omedelbara åtgärder för att säkra en hållbar framtid.

Bygg- och fastighetssektorn ansvarar för närmare en tredjedel av energiförbrukningen och en femtedel av klimatutsläppen. Därför är behovet av hållbara åtgärder påtagligt. Utsläppen genereras till största delen från byggverksamhet. Därför är det av yttersta vikt att fokusera på att bygga och förvalta energieffektivt och klimatsmart där en snabb övergång till förnyelsebar energi är en viktig faktor.

URBANISERINGEN

Människor och verksamheter koncentreras alltmer till större städer världen över. Det är inte längre migrationen från landsbygden som driver urbaniseringen utan en globalt ökande befolkning. I dag bor cirka 55 procent av jordens befolkning i städer, en siffra som förväntas öka till 70 procent, år 2050.

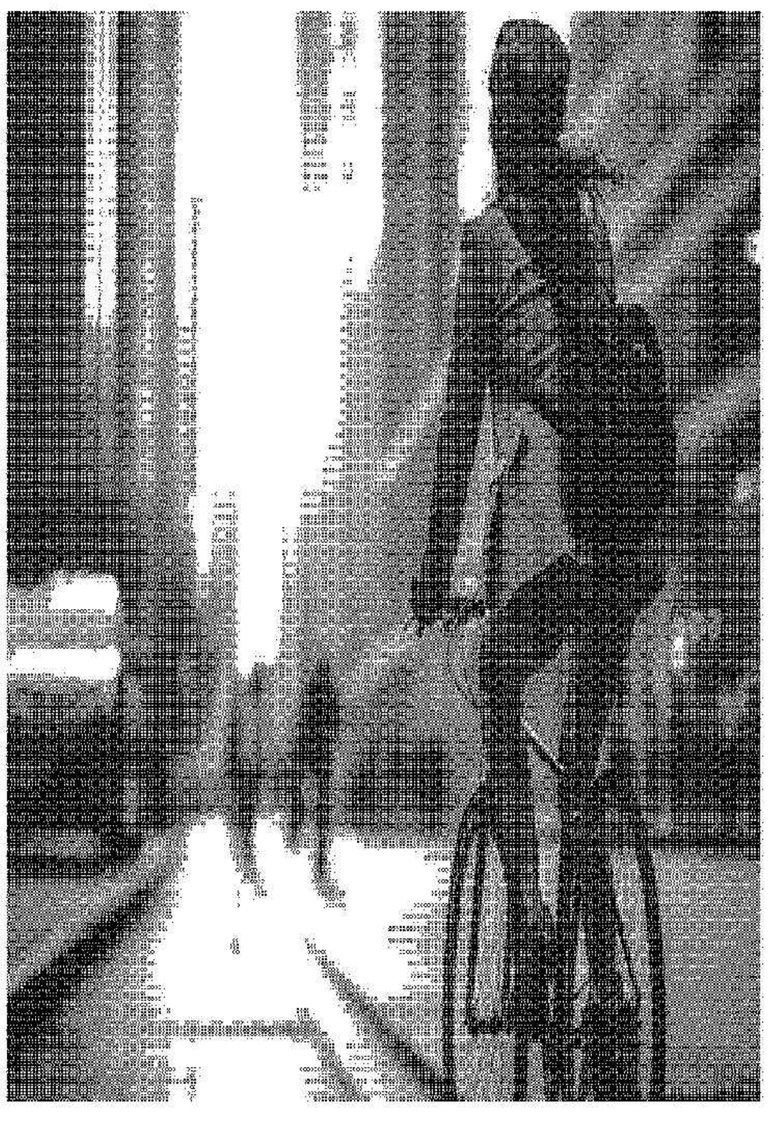
Sverige följer samma trend, och den största folkökningen är i förortskommuner runt våra större städer. Anledningar till detta är goda pendlingsmöjligheter, kunskapsintensiva jobb och att större bostadsprojekt genomförts, enligt SCB. Klövern kan med sin attraktiva portfölj med byggrätter för runt 18 000 bostäder i tillväxtorter bidra med hållbara bostäder och stadsutveckling som tillför kvaliteter för de boende, kvarteret och lokalsamhället.

DIGITALISERINGEN

Den digitala transformationen av samhällen och ekonomier skapar nya möjligheter för fastighetsbranschen. Digital styrning och övervakning av fastigheter påverkar trygghet, resursanvändning och möjliggör effektivare arbetssätt inom fastighetsförvaltningen.

Med hjälp av artificiell intelligens, AI, tillsammans med hållbara materialval kan fastigheters livslängd förlängas genom effektiv projektplanering och identifiering av problem i byggprocessen. I förvaltningen möjliggör digitalisering och AI snabb och preciserad övervakning av fastigheternas skick, vilket minskar driftskostnader och främjar miljövänligare och kostnadseffektivare drift genom optimerad energianvändning. Klövern arbetar utifrån 90/10-strategin. Cirka 10 procent av våra projekt ska vara innovativa spjutspetsprojekt som driver hållbarhet med digitaliseringen som ett kraftfullt verktyg.







Transaktion 09222115557453478467 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

MAKROEKONOMISKA UTSIKTER

Det ekonomiska världsläget väcker allt större optimism, trots ökade geopolitiska risker. Fallande inflation väntas ge Riksbanken och övriga centralbanker möjlighet att börja sänka styrräntorna under våren och sommaren 2024. Mycket talar också för en mjuklandning för svensk ekonomi.[1] Men minskad köpkraft hos hushållen och en mild lågkonjunktur dämpar efterfrågan på bostadsmarknaden vilket innebär ett fortsatt lågt bostadsbyggande.[2]

Inflation och byggkostnader

Inflationstakten (KPIF) sjönk snabbt under andra halvåret 2023 för att landa på 2,3 procent i december, vilket innebär en minskning med över sju procentenheter sedan toppnoteringen i slutet av 2022.[3] För helåret 2023 landade inflationen mätt som KPIF på 6,0 procent. Utöver höjda räntor förklaras den senaste nedgången i inflationen med sjunkande energipriser, men även KPIF exklusive energi är på väg nedåt och låg på 5,3 procent i årstakt i december.[4] Riksbankens prognoser pekar nu på att inflationen fortsätter sjunka för att nå tvåprocentsmålet runt mitten av 2024.[5]

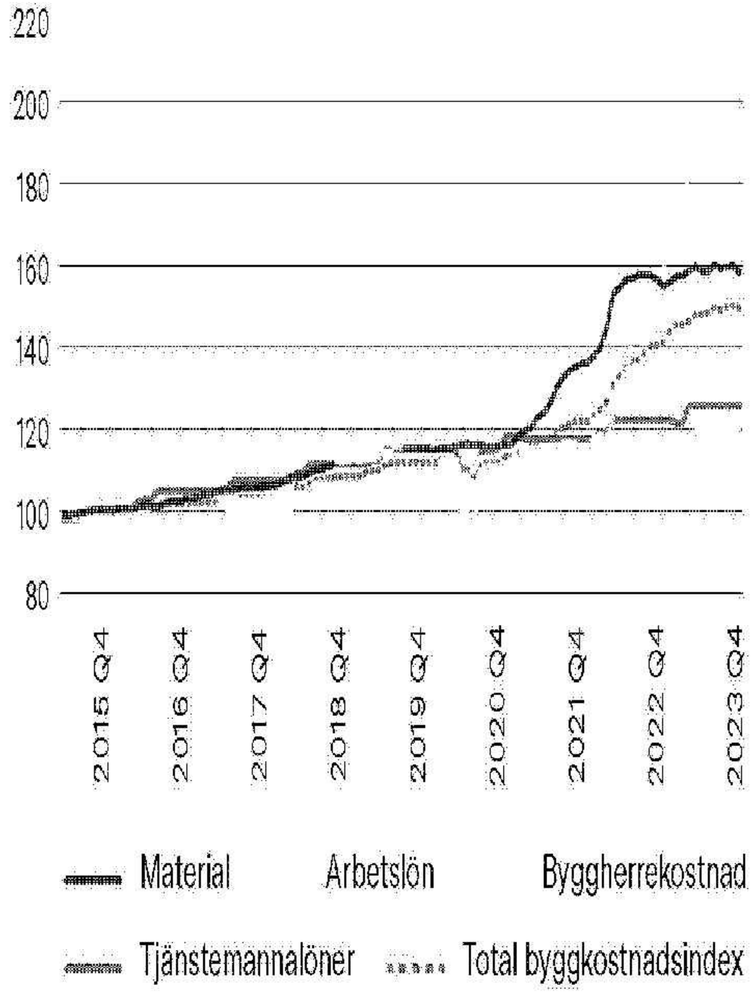
Kostnaden för att bygga bostäder mätt som byggkostnadsindex, BKI, (se Figur 1) fortsatte att stiga under 2023. Under 2022 var det främst materialpriserna som drev upp BKI och under slutet av 2022 och 2023 har byggherrekostnaden fortsatt att vara drivande. Byggkostnaderna förväntas inte minska under 2024 utan snarare att plana ut på en hög nivå[6].

Bostadsbyggandet föll kraftigt under 2023 och för 2024 ser prognosen fortsatt dyster ut med ett mycket lågt byggande[7]. Enligt Boverkets reviderade byggprognos från oktober 2023 väntas bostadsbyggandet falla ytterligare i år – från 27 000 nya bostäder 2023 till 19 500 nya bostäder 2024. Det ska jämföras med 2022 då 59 000 nya bostäder började byggas.

Räntan

Riksbanken förväntas sänka styrräntan i maj och sedan fortsätta med ytterligare sänkningar för att landa på en nivå kring 3 procent i slutet av året. Styrräntesänkningarna bidrar till att STIBOR 3m också faller vilket underlättar för fastighetsbolagen, då STIBOR 3m är en vanligt förekommande referensränta för rörlig fastighetsfinansiering. STIBOR 3m förväntas sänkas till en nivå kring 3 procent i slutet av 2024.[8]

(Figur 1) Byggkostnadsindex (BKI) för bostäder exkl. löneglidning och moms, flerbostadshus, 2015=100



1 SEB Nordic Outlook januari 2024, SBAB Boräntenytt Nr 1 2024-01-18, Handelsbanken Konjunkturprognosen 2024-01-24
2 www.boverket.se Byggprognos revidering oktober 2023
3 https://www.scb.se 2024-01-15
4 https://www.scb.se 2024-01-15
5 Riksbankens penningpolitiska rapport november 2023, 2023-11-23
6 Handelsbanken Fastighetsrapporten 2023-11-15
7 Handelsbanken Fastighetsrapporten 2023-11-15
8 Swedbank Economic Outlook januari 2024, 2024-01-25

Transaktion 09222115557461478946 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

Tillväxten

Sveriges BNP var svagt negativ under 2023, -0,3 procent[9]. Utfallet blev betydligt bättre än prognosmakarnas prognoser från våren 2023[10]. Hushållens konsumtionsutgifter minskade förvisso under året men kompenserades av att de offentliga utgifterna steg mer än väntat samt att den låga växelkursen för den svenska kronan gynnade exporten och minskade importen av varor och tjänster, vilket bidrog till ett starkt exportnetto[11]. BNP-nivån förväntas vara oförändrad under 2024 för att sedan växa med nästan 3 procent under 2025[12].

Arbetsmarknaden var fortsatt stark under 2023 med stigande sysselsättning och oförändrad arbetslöshet. Under 2024 förväntas däremot sysselsättningen minska och arbetslösheten stiga i takt med att arbetsmarknaden försvagas till följd av lågkonjunkturen[13] med ökande antal konkurser inom byggbranschen.

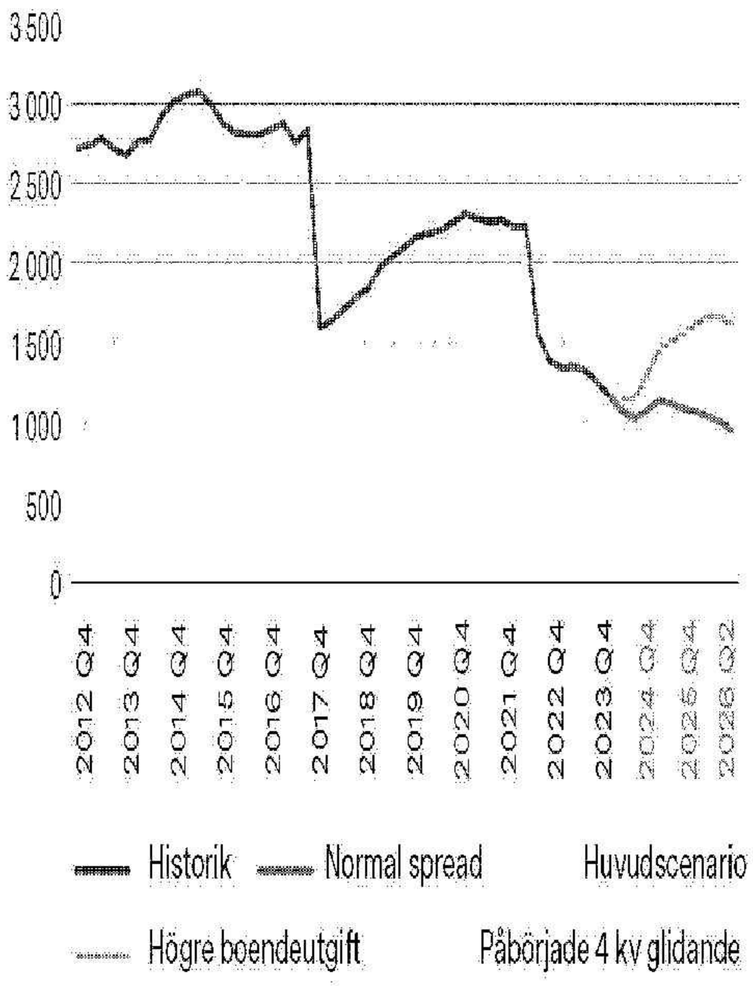
Bostadsmarknaden

Under 2023 fortsatte hushållens köpkraft att urholkas och den snabbt stigande räntan försvårade ytterligare för hushållen att efterfråga bostäder (se Figur 2). Bostadspriserna återhämtade sig under början av 2023 men vände åter ned under slutet av året, en nedgång med -3,7 procent[13]. Försäljningstakten var betydligt lägre. Under 2024 har försäljningstakten ökat igen och i februari ökade priserna på bostadsrätter med 1,6 procent på årsbasis och bostadspriserna väntas röra sig i sidled[14].

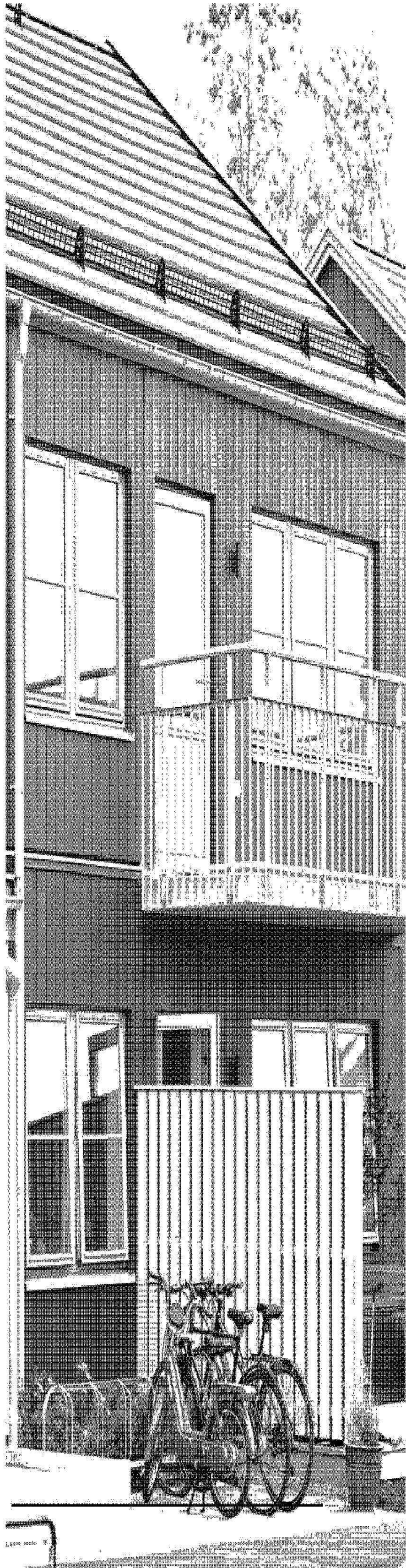
I Stockholms län bedöms nu hushållen ha möjlighet att efterfråga cirka 4 000 bostadsrätter under 2024, detta är mindre än hälften av volymen som de kunde efterfråga under år 2021[15]. Först under 2025 och 2026 förväntas bostadsbyggandet återhämta sig något men förväntas fortfarande vara på ungefär halva nivån jämfört med år 2021.

Vad gäller prisutvecklingen på hyresmarknaden har presumtionshyrorna till följd av stigande räntor och därmed högre avkastningskrav, stigit med cirka 20 procent de senaste 3 åren.

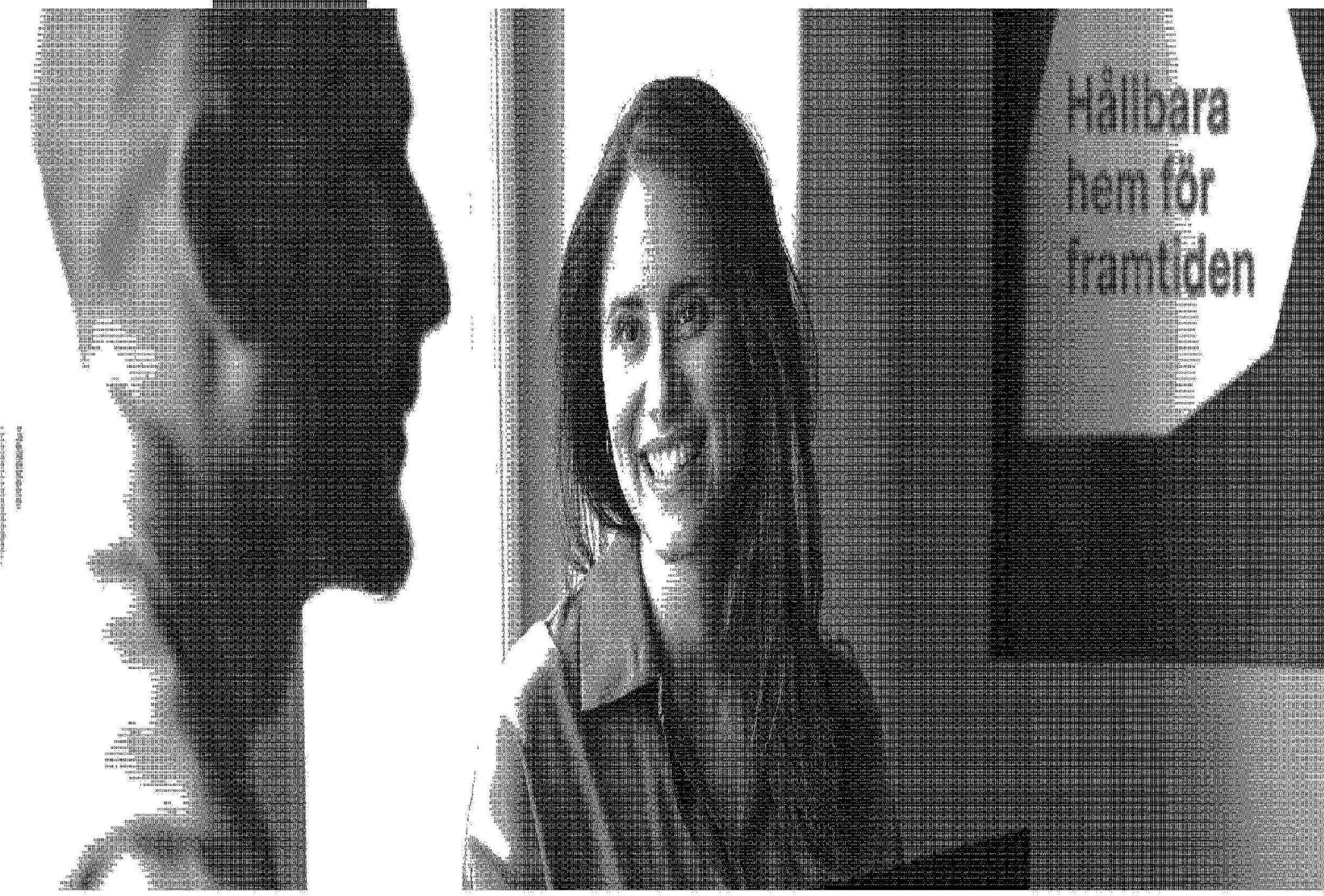
(Figur 2) Marknadsdjup för nya bostadsrätter i Stockholms län, antal bostäder per kvartal, prognos till 2026Q2 med känslighetsanalyser



9 https://www.scb.se 2024-01-29
10 Riksbankens penningpolitiska rapport april 2023, SEB Nordic Outlook januari 2023
11 Swedbank Economic Outlook januari 2024, 2024-01-25
12 Swedbank Economic Outlook januari 2024, SEB Nordic Outlook januari 2024
13 Valuegard, Swedbank Economic Outlook januari 2024, SEB Nordic Outlook januari 2024
14 Analysföretaget Värderingsdata och fastighetsanalysföretaget Evidens
15 Handelsbanken Fastighetsrapporten 2023-11-15
16 Fastighetsanalysföretaget Evidens



Transaktion 09222115557451478467 Signerat BV, JA, PF, RO, SV, RL, GN



VÄRDESKAPANDE AFFÄRSMODELL OCH STRATEGI

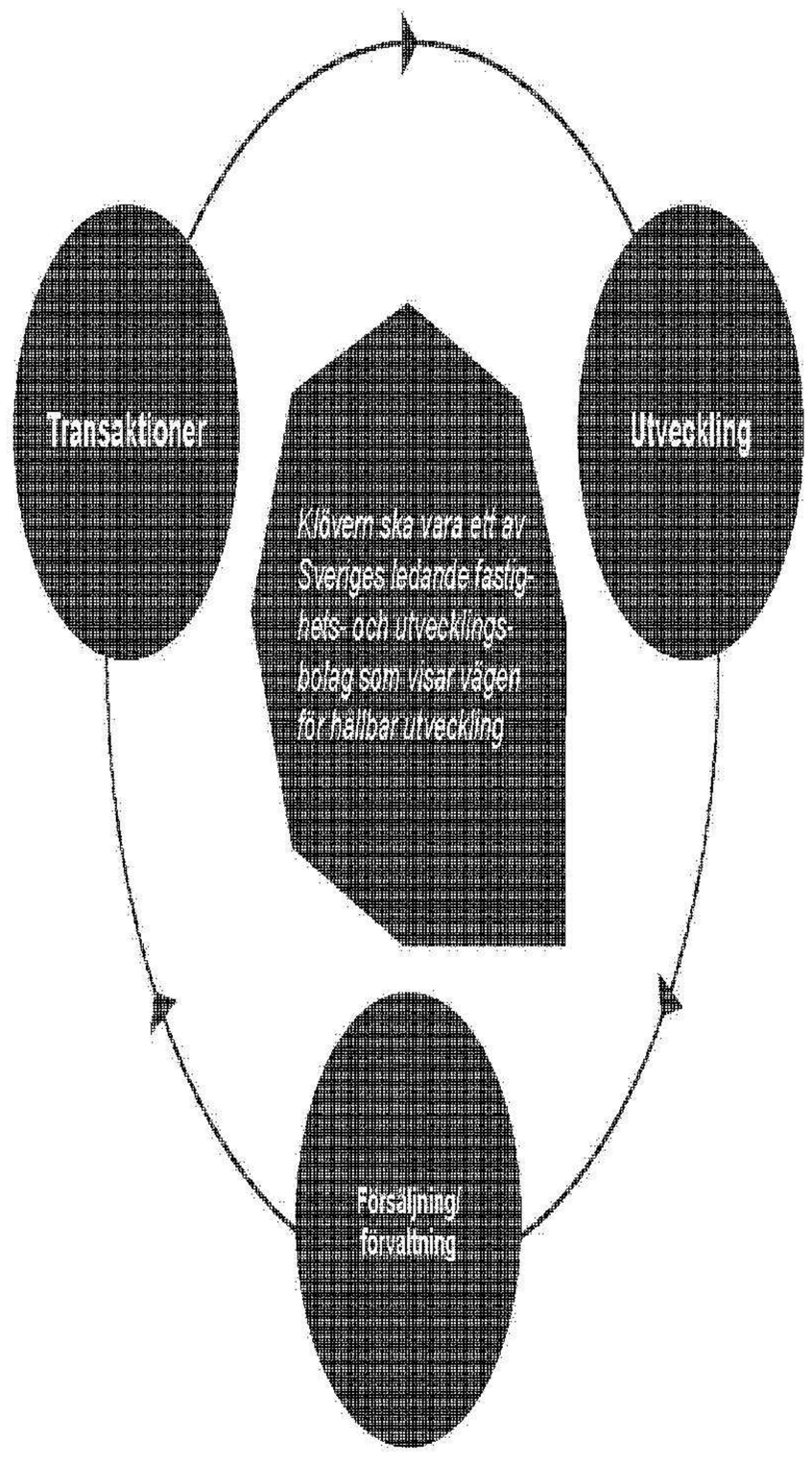
Med utgångspunkt i vår vision, att skapa hållbara hem för framtiden, bygger vi vår affärsmodell och strategi. Målet är att skapa högsta möjliga värdetillväxt genom transaktioner, utveckling, försäljning och långsiktig förvaltning av bostadsfastigheter.

Värdeskapande transaktioner
Klövern utvecklar och optimerar fastighetsportföljen genom strategiska transaktioner för långsiktig värdetillväxt.

Hållbar utveckling
Vi utvecklar vår attraktiva portfölj av bostäder i framför allt tillväxtregionerna Stockholm, Mälardalen och Göteborg. Genom kontroll över hela processen, från ritbord till den boendes vardag, säkrar vi ett hållbart byggande, hög kvalitet och kostnadseffektiva lösningar.

Långsiktiga och täta relationer till våra leverantörer bidrar till en effektiv process och möjlighet att ständigt lära och förbättra våra produkter, vårt sätt att arbeta och driva utvecklingen framåt.

Kundnära försäljning och förvaltning
Klövern tillhandahåller kundnära och kostnadseffektiv försäljning och förvaltning och med hållbara och digitala lösningar för ökad kundnöjdhet.



Transaktion 09222115568761478346 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

VÅRA LÅNGSIKTIGA MÅL

Med utgångspunkt i vår vision, affärsidé, affärsmodell och strategi ska Klövern långsiktigt uppnå positionen som ett av Sveriges ledande fastighets- och utvecklingsbolag som visar vägen för hållbar utveckling. Över tid ska vi uppnå följande operativa, finansiella och hållbarhetsmål:

Operativt

Till år 2030 ska vi ha fler än 5 000 hållbara bostäder i förvaltning. Vi ska byggstarta fler än 2 500 hållbara bostäder varje år. Vår byggrättsportfölj ska innehålla fler än 18 000 bostäder och fyllas på genom transaktioner i takt med utvecklingen av den befintliga portföljen.

Finansiellt

Belåningsgraden ska inte överstiga 60 procent och räntetäckningsgraden större än 1,5 gånger. Soliditeten ska vara högre än 30 procent.

Hållbarhet

Ekonomisk och social hållbarhet inom planetens gränser är utgångspunkt i allt vi gör. Klövern har som mål att leda branschen mot nettonoll CO_2-utsläpp och till år 2030 nå nettonoll för bostäder i egen förvaltning och årligen reducera klimatutsläppen i nyproduktion med 20 procent (se sid 18 - 23). Vi ska vara branschens bästa arbetsgivare och genom att skapa en stark och engagerad organisation möjliggörs utveckling och tillväxt av bostadsportföljen. Vi ska skapa positiv social förändring genom vårt sätt att agera som bolag, bostadsutvecklare och samarbetspartner.

VISION
Hållbara hem för framtiden

AFFÄRSIDÉ
Vi utvecklar och förvaltar framtidens hållbara och attraktiva bostäder.
Med nytänkande och omsorg moderniserar vi boendet.

AFFÄRSMODELL OCH STRATEGI
Klövern ska skapa högsta möjliga värdetillväxt genom transaktion, utveckling och långsiktig förvaltning samt försäljning av bostäder.

POSITION PÅ LÅNG SIKT
Ett av Sveriges ledande fastighets- och utvecklingsbolag som visar vägen för en hållbar utveckling.

VARFÖR

LÅNGSIKTIGA MÅL (2030)

VAD

OPERATIVT

Anpassad verksamhet för att hantera:
- Mer än 5 000 hållbara bostäder i förvaltning
- Byggstarter > 2 500 hållbara bostäder/år
- Byggrättsportfölj > 18 000 hållbara bostäder

FINANSIELLT
- LTV: <60 procent
- ICR: >1,5x
- Soliditet: >30 procent

HÅLLBARHET
- Leda branschen mot nettonoll CO_2-utsläpp – nå nettonoll för bostäder i förvaltning och årligen reducera utsläpp i nyproduktion med 20 procent
- Vara fastighetsbranschens bästa arbetsgivare
- Skapa positiv social förändring genom vårt sätt att agera som bolag, bostadsutvecklare och samarbetspartner

HUR

1 INNOVATIV HÅLLBARHET
Framtidssäkrad fokus på ledande hållbarhet för hela vår verksamhet och våra intressenter.

2 VÄRDESKAPANDE STRATEGI
Maximerar riskjusterad avkastning med tillgängligt kapital.

3 LEDANDE POSITION
Driver bostadsutveckling och hållbarhet framåt för branschen och samhället.

4 STARK ORGANISATION
Möjliggör utveckling och tillväxt av bostadsportföljen.

5 EFFEKTIV STYRNING
Förbättrar, förnyar och renodlar processer och rapportering för att säkerställa en effektiv verksamhet.

Transaktion 09222115557453728467 Signerat PV, JA, PE, RD, SV, RL, GN



NY HÅLLBARHETSSTRATEGI - DRIVEN AV INNOVATION OCH OMSORG

Bygg- och fastighetssektorn har en betydande påverkan på klimatet. Samtidigt ökar bostadsbristen i storstadsregionerna och med växande städer blir de sociala utmaningarna större. Vår nya hållbarhetsstrategi fokuserar på att sätta planeten och människan först och visa vägen för en hållbar utveckling.

Vi vill vara det bostadsutvecklingsbolag som är tankeledare inom hållbarhet och leder branschen mot nettonoll CO_2-utsläpp. Vi vill vara nytänkande, innovativa och effektiva. Är man som vi, en stor spelare på marknaden med ambition om byggstarter för fler än 2 500 bostäder per år, har man automatiskt en stor inverkan på branschen och möjlighet att leda den i rätt riktning mot en hållbar utveckling.

Vi är medvetna om att utmaningarna är stora. Klimatfrågan såväl som ökande klyftor i samhället utmanar oss som bostadsutvecklare. Med en bygg- och fastighetssektor som står för närmare 20 procent av klimatavtrycket i Sverige och ännu mer globalt, måste vi göra mer och i snabbare takt för att minska CO_2-utsläppen. Samtidigt behöver allt fler någonstans att bo och med växande städer blir de sociala utmaningarna större.

Vi siktar högt, vi ser möjligheterna och vi är övertygade om att innovation och hållbarhet är kritiska framgångsfaktorer för att driva samhällsutveckling och skapa långsiktigt värde. Moderna bolag är värderingsstyrda och har ett gemensamt högre mål. Det är så vi hittar motivation och drivna medarbetare som gör

Transaktion 09222115557477892 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

det lilla extra. Vi integrerar klimatdimensionen och de sociala dimensionerna fullt ut i affärsstrategin och sätter tydliga mål. Innovativ hållbarhet, Klöverns nya hållbarhetsstrategi, är en central del av affärsplanen som antogs i december och har tre övergripande långsiktiga mål:

- Leda branschen mot nettonoll CO_2-utsläpp och själva nå nettonoll för bostäder i förvaltning samt årligen reducera utsläppen i nyproduktion med 20 procent till år 2030.
- Skapa positiv social förändring i samhället genom vårt sätt att agera som bolag, bostadsutvecklare och samarbetspartner.
- Vara fastighetsbranschens bästa arbetsgivare.

Den nya strategin innebär i korthet att hållbarhet blir en del av Klöverns DNA och ska genomsyra verksamhetens alla delar - hur vi tänker, hur vi jobbar, hur vi agerar och hur vi kommunicerar. Våra mål och hur vi arbetar bidrar till att nå de globala målen och Agenda 2030.

Med kvalitet och omsorg

Vi bygger bostäder som tillför kvaliteter för de boende, kvarteret och lokalsamhället. Vi visar riktig omtanke i alla våra projekt genom att leverera estetiskt och funktionellt hållbara projekt. Vi tänker annorlunda och lägger mycket fokus på allmänna ytor i fastigheterna. Våra kunder ska märka att vi bryr oss.

Konsekvent miljö- och klimattänk

Genom ett konsekvent miljö- och klimattänk i hela verksamheten kan arbetssätt och processer effektiviseras och högt uppsatta mål nås. Vi miljöcertifierar all nyproduktion från och med år 2024 med BREEAM Excellent som utgångspunkt. Krav på genomtänkt slutprodukt och materialval, hög energieffektivitet och modern teknik skapar klimatnytta och ökar trivseln i våra bostäder.

90/10-principen i allt vi gör

Höga krav på marknadsmässig efterfrågan, lönsamhet och hållbarhet är grundläggande kriterier för all bostadsutveckling. För att nå våra högt ställda mål krävs också satsningar på innovativa spjutspetsprojekt som flyttar gränserna för vad branschen kan åstadkomma i dag men som genom skalbarhet leder till kostnadseffektivitet i morgon. Därför arbetar vi utifrån 90/10-principen. Det innebär att 90 procent av projekten ska vara 10 procent mer hållbara än branschstandard och 10 procent av projekten ska vara 90 procent mer hållbara, våra så kallade ”Earth Shots” och ”Social Impact Shots”. Genom att kontinuerligt arbeta efter 90/10-principen säkerställer vi att Klövern ligger i framkant och är delaktig i att leda branschen framåt.

Samarbeten som gör skillnad

Vår bransch är enligt tradition protektionistisk där varje projekt utvecklas och handlas upp för sig och mixen av upphandlade bolag ständigt varierar. Detta i sig skapar en miljö där problem löses i varje enskilt projekt och situation med risk för suboptimeringar istället för ett kontinuerligt lärande och därmed en grogrund för långsiktig utveckling. Vi vill förändra denna branschpraxis genom att arbeta med långa samarbeten mellan oss och entreprenörerna men också mellan entreprenörerna. På så sätt kan vi skapa produkter som är likartade i grunden men ständigt förbättras och utvecklas. Långsiktiga samarbeten, en vilja att sprida kunskap och en förmåga att skala upp innovationer så att de blir ekonomiskt lönsamma är därför avgörande för att lösa de utmaningar som ligger framför oss, inte bara de som finns idag, utan även de som kommer imorgon.

Kultur som visar vägen

Vi är övertygade om att en organisation som präglas av engagemang och jämlikhet tillsammans med en tydlig struktur och mandat ger de bästa förutsättningarna för att individer ska kunna växa, det bästa affärsmannaskapet och utrymme för innovationskraft.



KLIMATET

BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGAR I ALLA LED

Innovativa spjutspetsprojekt, konsekvent klimat- och miljötänk i alla processer och långsiktiga samarbeten med leverantörer är några centrala delar i Klöverns strategi att driva branschen mot nettonoll CO_2-utsläpp.



Bygg- och fastighetssektorn står för över en femtedel av Sveriges klimatutsläpp och nästan en tredjedel av energiförbrukningen. Utsläppen, framför allt från byggverksamhet, gör sektorn till en av de mest koldioxidintensiva. År 2021 stod sektorn för 21,7 procent av Sveriges totala växthusgasutsläpp, motsvarande 11,1 miljoner ton koldioxidekvivalenter, inklusive 7,8 miljoner ton genom importerade varor. Vad gäller att bekämpa klimatförändringarna vet vi vad vi måste göra. Koldioxidutsläppen måste minska drastiskt för att vi ska nå Parisavtalets 1,5-gradersmål. Centralt för Klöverns arbete för att bekämpa klimatförändringarna är att sätta tuffa mål både på lång och kort sikt. Vi ska arbeta med ett konsekvent miljötänk och tydlig kravställning i nyproduktion, mäta vår påverkan kontinuerligt och samarbeta för att flytta gränserna för vad branschen kan åstadkomma.

Konsekvent miljötänk och mätbarhet

Klöverns övergripande klimatmål är att år 2030 nå nettonoll CO_2-utsläpp i förvaltningsverksamheten och att de genomsnittliga CO_2-utsläppen i nyproduktion ska minska med 20 procent årligen. Vår klimatresa startar år 2024 med ett maximalt gränsvärde för samtliga nyproduktionsprojekt på 290 kg CO_2 per kvm BTA. Målet avser livscykelanalysens skede A1-A5 vilket omfattar byggmaterial, transporter och avfall relaterat till byggproduktion. Det långsiktiga målet innebär att Klövern ska nå ett genomsnittligt gränsvärde på 75 kg CO_2 per kvm BTA i inbyggd koldioxid till år 2030. Ett utmanande mål som ställer höga krav på att arbeta med ett konsekvent miljö- och klimattänk i hela verksamheten.

I förvaltningsverksamheten fokuserar vi på att säkerställa en övergång till förnybar energi och ökad egenproduktion av förnybar energi. Det gör vi med solceller och genom att arbeta med åtgärder för energieffektivisering och optimering av befintliga fastigheter samt ställa om de projektfastigheter som idag har en energiförsörjning med fossila bränslen. Målsättningen för 2024 är att all inköpt el är förnybar och att alla direkta fossila energikällor ska vara ersatta med förnybara.

I projektverksamheten är utgångspunkten för vårt miljö- och klimatarbete 90/10-principen. För att säkerställa att hållbarhetsfrågorna är integrerade genom hela projektcykeln arbetar vi med en hållbarhetsanalys i tidigt skede och ett hållbarhetsprogram i produktionsskedet som definierar och säkerställer projektets målbild. Både den värdeskapande hållbarhetsanalysen och hållbarhetsprogrammet omfattar miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter. Livscykelanalys från tidigt skede genom projektets genomförande är ett viktigt verktyg för ett aktivt arbete med klimat- och kostnadsoptimering. Vi arbetar med tydlig kravställning i upphandlingsskedet, höga energikrav och miljöcertifiering i all nyproduktion.

Transaktion 09222115557531728467 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

I slutet av 2023 fattade Klövern beslut om all nyproduktion framåt ska miljöcertifieras enligt BREEAM Excellent som utgångspunkt. BREEAM är det mest spridda miljöcertifieringssystemet internationellt men fortfarande ovanligt avseende bostadsproduktion i Sverige. BREEAM som certifieringssystem tar hänsyn både till miljömässiga och sociala aspekter. Det ställer höga krav och är linjerat med EU Taxonomin för nyproduktion av hållbara byggnader. Valet av BREEAM nivå Excellent är en kvalitetssäkring av våra bostadsprojekt, både för Klövern och för våra kunder och möjliggör en internationell jämförbarhet.

De fyra bostadsprojekt som byggstartades i slutet av 2023 omfattas inte av Klöverns nya målsättning om BREEAM. Kista Square Garden och Doktoranden i Sundbyberg certifierades enligt Svanen. Södergården i Tyresö och Eddahuset i Uppsala certifieras enligt Miljöbyggnad silver.

Innovation och samarbete

En bärande idé i Klöverns mål att leda branschen mot en klimatneutral utveckling är vår avsikt att samarbeta långsiktigt med andra branschaktörer samt ett urval av byggentreprenörer och leverantörer som delar vår vilja att göra skillnad. Under årets sista kvartal skrev vi på initiativet Real Impact Initiative. Det är ett exempel på vårt arbete med att förbättra och driva förändring inom både Klövern och för hela branschen.

Genom långsiktighet i samarbetsavtal med byggentreprenörer och leverantörer samt med en tydlig målbild om var vi ska vara 2030 avseende klimatpåverkan och social påverkan kan vi tillsammans förändra hur vi bygger framtidens städer. Att förändra och driva utvecklingen i branschen kommer att kräva mycket av alla inblandade. Vi förväntar oss att våra partners bidrar med sin del i detta arbete. Vi tror på att dela med oss av kunskap och erfarenhet. Genom öppna och ärliga affärsrelationer kommer nya idéer, möjligheter och affärer.

Innovation är en viktig drivkraft för att möjliggöra konkreta förändringar.

Med 90/10-principen i allt vi gör och löpande utvalda pilotprojekt för "Earth Shots" och "Social Impact Shots" över tid tillsammans med samarbetspartners, säkerställer vi att rätt satsningar görs med fokus på skalbarhet och långsiktig lönsamhet som sätter nya standarder för branschen. Inriktningen på Klöverns "Earth shots" är att på olika sätt minska klimatpåverkan eller konsekvenserna av den i den bebyggda miljön. Det innefattar till exempel att arbeta med klimateffektiva material och byggmetoder, cirkularitet och återbruk, framtidens energisystem, innovativ teknik och digitalisering samt ökad biologisk mångfald.

HÅLLBARHET

VAD/DELMÅL	2024	2025	2026
BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGAR	▪ Förnybar energi i alla fastigheter ▪ BREEAM Excellent som grundkrav i all bostadsutveckling ▪ Byggnadsrelaterade utsläpp <290 kg CO_2/kvm BTA	▪ Färdigställda bostäder miljöcertifieras ▪ Byggnadsrelaterade utsläpp ska minska med 20 procent ▪ Ett "Earth shot" projekt beslutas	▪ Färdigställda bostäder BREEAM Excellent ▪ Byggnadsrelaterade utsläpp ska minska med 20 procent ▪ Ett "Earth Shot" projekt genomförs
FASTIGHETSBRANSCHENS BÄSTA ARBETSGIVARE	▪ Medarbetarbetarengagemang ska utvecklas positivt. Resultatet 2024 ska överstiga nollmätning ▪ Jämn könsfördelning i ledande roller	▪ Medarbetarbetarengagemang, jämlikhet och inkludering ska utvecklas positivt. Resultatet 2025 ska överstiga resultatet 2024	▪ Medarbetarbetarengagemang och jämlikhet och inkludering ska utvecklas positivt. Resultat 2026 ska överstiga resultatet 2025
SKAPA POSITIV SOCIAL FÖRÄNDRING	▪ Alla medarbetare ska genomföra en certifierad hållbarhetsutbildning ▪ Hållbarhet integreras i alla styrande processer	▪ Ett socialt initiativ, Social Impact Shot, genomförs ▪ Alla leverantörer följer vår uppförandekod	▪ Minst ett nytt socialt initiativ, Social Impact Shot, genomförs ▪ Nollmätning för social hållbarhet genomförs

Transaktion 09222115557451928467 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

SOCIAL PÅVERKAN

SKAPA POSITIV SOCIAL FÖRÄNDRING

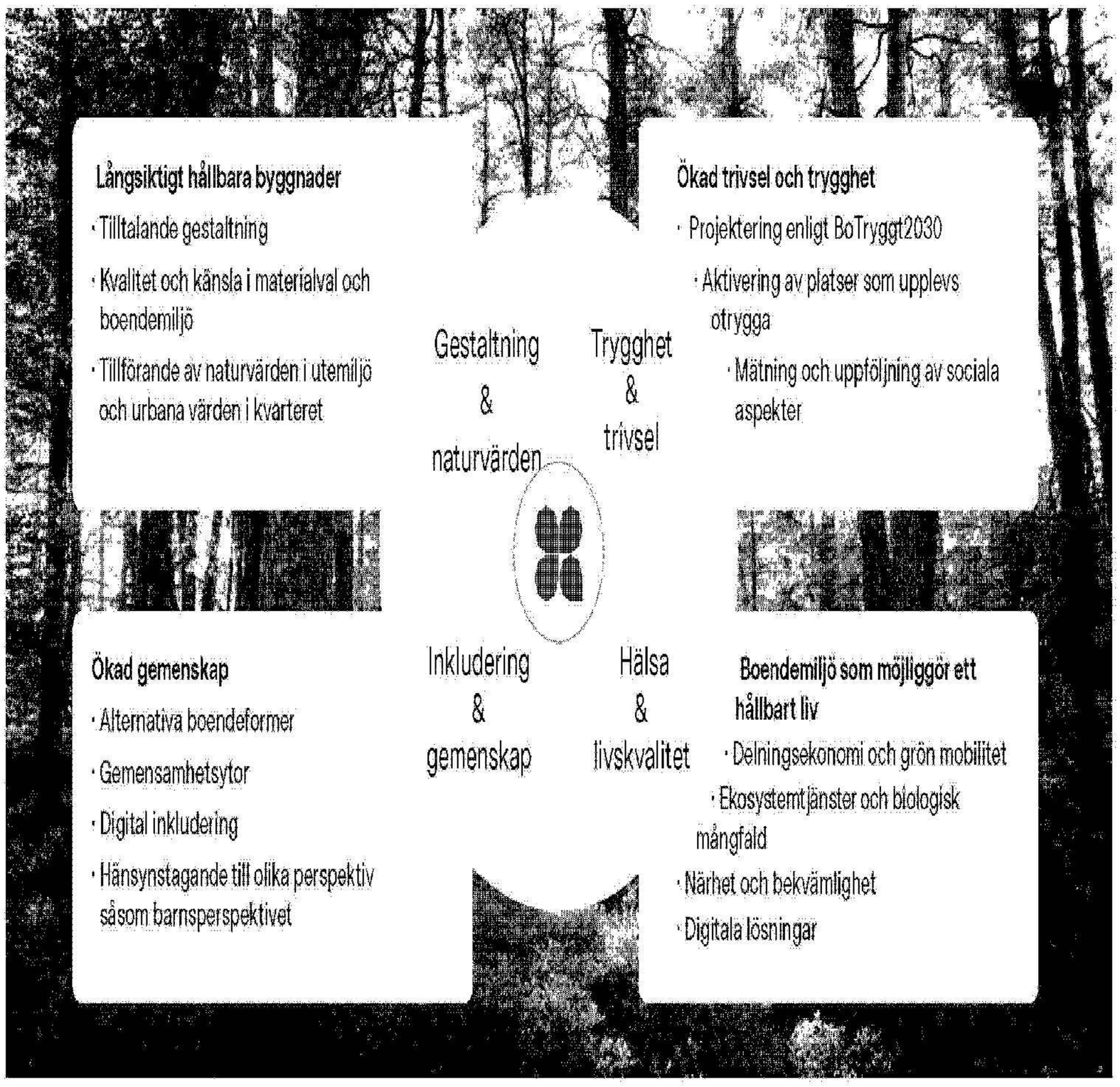
Social hållbarhet för Klövern är att tillföra kvalitativa värden till kvarteret och närområdet, att utveckla bostäder som är trygga och inkluderande och som stärker människors hälsa och livskvalitet. Men också genom att bidra som bolag till en positiv samhällsutveckling i ett större perspektiv.

Enkelt uttryckt så ska de områden vi bygger i utvecklas till det bättre för de som redan bor och verkar där än innan vi kom dit. Vårt arbete för att driva positiv social förändring innebär att:

- Integrera social hållbarhet genom projekt- och platsspecifika hållbarhetsprogram i all bostadsutveckling och förvaltning.
- Verka för en hållbar byggbransch utan arbetslivskriminalitet och arbetsplatsolyckor.
- Driva positiv social förändring genom samarbete och partnerskap med våra leverantörer och andra intressenter. Det kan till exempel innebära att bidra till ökad sysselsättning genom instegsjobb och praktikplatser eller samarbete med lokala föreningar.
- Genomföra utvalda innovationsprojekt eller sociala initiativ så kallade Social Impact Shots för att möjliggöra konkreta förändringar. Precis som våra "Earth shots" är utgångspunkten att initiativen ska vara skalbara och leda till långsiktiga konkreta resultat.

På motsvarande sätt som inom miljöområdet är mätbarhet grundläggande för att kunna värdera effekter över tid. Med utgångspunkt i hållbarhetsprogrammets olika delar och andra sociala initiativ kommer vi det kommande året utveckla effektmätningar och nyckeltal för att säkerställa att våra insatser leder till positiv förändring.

Klövern utgår ifrån en modell för socialt värdeskapande i vår projektutveckling där vi vill tillföra värden inom fyra övergripande områden: gestaltning och naturvärden, trygghet och trivsel, inkludering och gemenskap samt människors hälsa och livskvalitet. Inom varje huvudområde arbetar vi med olika mätbara delområden.



Transaktion 09222115557477892457 Signerat PV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

Hållbar byggbransch

Arbetlivskriminalitet och brott mot mänskliga rättigheter har stadigt ökat de senaste åren inom byggsektorn. Svartarbetet har mer än fördubblats under det senaste decenniet. Den fria rörligheten inom EU, tidigare långvarig högkonjunktur och ökad användning av underentreprenörer pekas ut som bakomliggande faktorer, enligt Byggmarknadskommissionen 2022. Krav på nationell lagstiftning inom området ökar och EU pekar ut riktningen genom EU Taxonomins Minimum Safeguards och EU-kommissionens förslag till direktiv om Corporate Sustainability Due Diligence (CSDDD) som fastställer företags ansvar att respektera mänskliga rättigheter och miljö i sin verksamhet och leverantörsled. Due diligence-förfarandet bygger på FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag.

Flera initiativ inom byggbranschen i Sverige har tagits de senaste åren för att motverka denna utveckling såsom Rättvist byggande och Hållbar byggbransch. Hållbar byggbransch är ett initiativ bland banker och kreditinstitut i Sverige som syftar till att motverka ekonomisk kriminalitet i byggbranschen samt verkar för en sund konkurrens och att mänskliga rättigheter respekteras. Initiativet har tagits fram av ett antal banker i nära samverkan med fastighets- och byggsektorn och har resulterat i gemensamma riktlinjer som krav på ökad kontroll i alla leverantörsled. Klövern har som en av de första byggherrarna skrivit under Bankinitiativets särskilda avtalsvillkor i samband med byggstart av projekt i slutet av 2023.

För Klövern är det avgörande att motverka denna utveckling genom att ha god kontroll på våra byggentreprenörer och deras underleverantörer. I arbetet med hållbara leverantörskedjor är det centralt med ett tätt samarbete mellan inköps- och hållbarhetsfunktionerna i syfte att skapa en tydlig och skarp beställarorganisation. Genom att ställa krav i upphandlingar, göra noggranna uppföljningar och etablera ett nära samarbete med våra leverantörer skapar vi trygga arbetsplatser och säkerställer schyssta arbetsvillkor.



MEDARBETARE OCH KULTUR

MED SIKTE PÅ BRANSCHENS BÄSTA ARBETSGIVARE

Klöverns företagskultur präglas av den gemensamma visionen att leverera hållbara hem för framtiden. Det gör vi genom vårt sätt att agera som medarbetare, bolag, bostadsutvecklare och samarbetspartner. I den nya affärsstrategin har företaget som mål att anta en ställning som branschens bästa arbetsgivare 2026.

Vi är övertygade om att en organisation som präglas av engagemang och jämlikhet, tillsammans med en tydlig struktur och mandat, ger de bästa förutsättningarna för att individer ska kunna växa, ta fram det bästa affärsmannaskapet och ge extra utrymme för innovationskraft.

Branschens bästa arbetsgivare

Klövern strävar efter att växa snabbt och hållbart för att bli en ledande aktör inom fastighets- och utvecklingssektorn i Sverige. För att uppnå våra tillväxtmål behöver vi växa hållbart med professionella och innovativa medarbetare som delar vår vision om hållbar utveckling.

Medarbetarengagemang i fokus

Under 2024 har vi genomfört en nollmätning gällande medarbetarengagemang. Det blir utgångspunkten i arbetet med att jobba mot målet branschens bästa arbetsgivare. Vi kommer löpande att följa upp medarbetarnas engagemang och trivsel för att tillse en positiv utveckling. Vidare fortgår arbetet med att skapa en jämn könsfördelning för ledande positioner.

Gemensam värdegrundsarbete

En positiv företagskultur med engagerade och trivsamma medarbetare är en viktig faktor för Klöverns framgång. Därför kommer arbetet med en gemensam värdegrund tas fram och implementeras i organisationen under året. Tillsammans ska vi skapa en tydlig organisation med en inkluderande kultur som stärker affären och bygger förtroende – både inom och utanför organisationen.

Rätt kompetens för hållbar tillväxt

Klövern bygger hållbara hem för framtiden. Vi värdesätter kompetens, nytänkande, kravställande och ödmjuka medarbetare som vill vara en del av vårt positiva och engagerade arbetsklimat. Och vi gör i många stycken en nystart under 2024. Med den nya affärsplanen som antogs under fjärde kvartalet 2023 har en ny organisationsstruktur börjat ta form.

Under andra kvartalet 2024 flyttar Klövern till nya lokaler eftersom vi planerar att nära fördubbla antalet anställda under 2024. Utöver det ska en ny utbildningsplan sjösättas som bland annat inkluderar ett ledarskapsprogram och en utbildning i affärsetik. Vid årets slut hade Klövern 26 anställda, varav 13 kvinnor och 13 män.



Transaktion 09222115557477846 Signerat PV, JA, PF, RD, SV, RL, GN



VÅR VERKSAMHET

26 Projektutvecklingens faser

27 Fastigheter i detaljplan

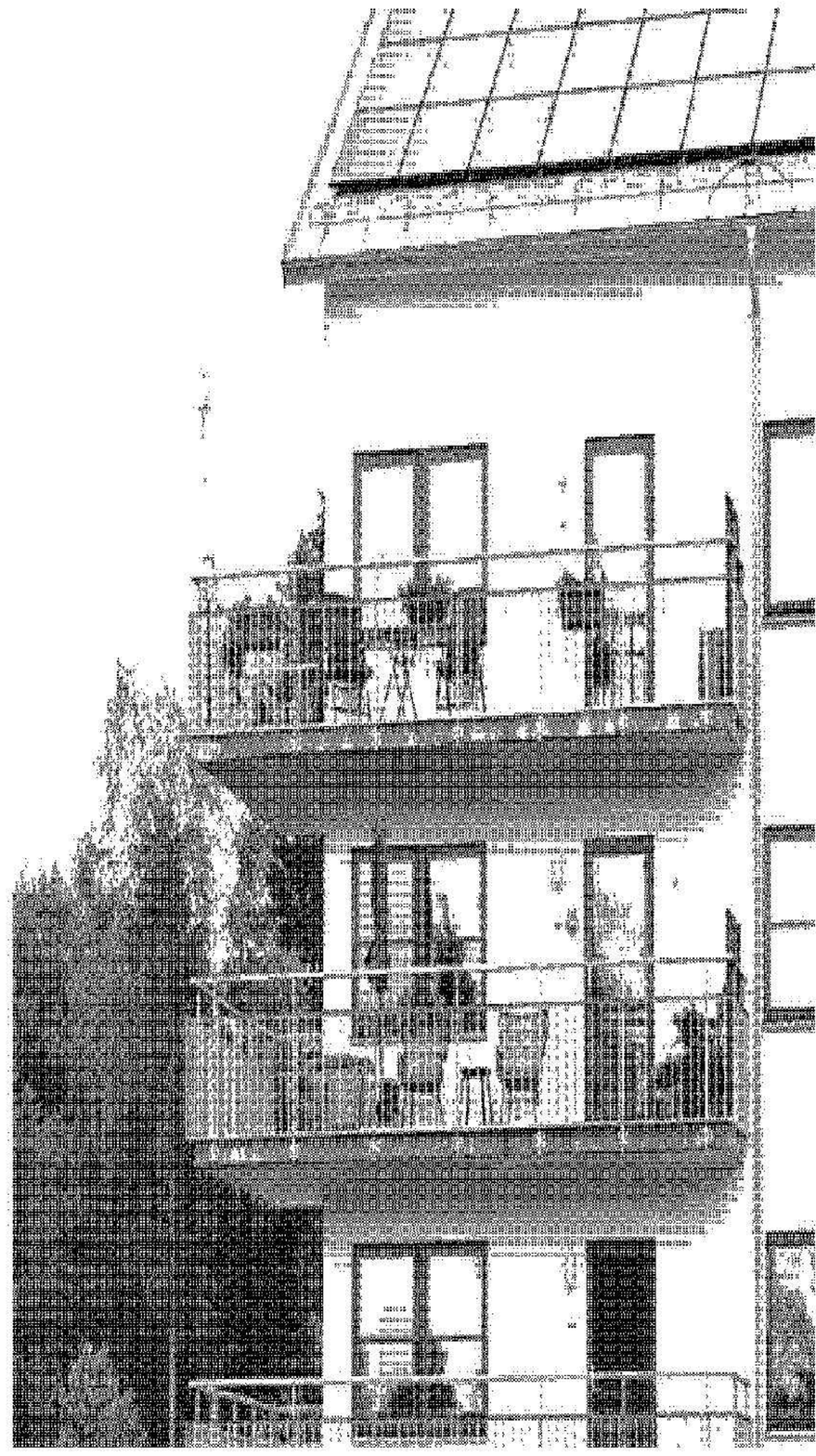
28 Med färdig detaljplan

29 I produktion

31 Bostäder i förvaltning

32 Våra projektfastigheter

PROJEKTUTVECKLINGENS FASER



Klövern ska skapa hållbara hem för framtiden. Med långsiktigt fokus ritar, konceptualiserar, bygger och förvaltar vi hem för att påverka platsen, bostaden och boendet positivt, från grunden och genom hela processen.

Vårt fastighetsbestånd innefattar förvaltningsfastigheter och byggrätter motsvarande 18 000 bostäder i olika skeden. Under de närmaste åren kommer vi att utveckla platser och områden för framtiden, med stort fokus på lågt klimatavtryck och hållbart boende över tid. Vi utvecklar ett nytt sätt att bo och leva genom att skapa levande områden med gemenskap, service och olika tilläggstjänster till boendet.

I den **första fasen** är lägenheterna i planeringsskede och genomgår detaljplaneprocess. Här arbetar vårt team med frågor som rör efterfrågan, platsens behov och marknadsläge. Arbetet sker i nära dialog med arkitekter, politiken samt exploaterings- och stadsbyggnadskontoret. Tillsammans jobbar vi fram förslag på hur området ska utvecklas. Den 31 december var 12 400 lägenheter i detaljplaneprocess.

När en detaljplan vinner laga kraft och vi har en färdig detaljplan, startar den **andra fasen**, konceptskedet. Då utvecklar vi konceptet och produkten samt tar fram skisser och förslag på bostäder för det aktuella området. Den 31 december var 4 400 lägenheter i fasen färdig detaljplan.

Den **tredje fasen** är pågående byggnation. Tack vare vår kommande volym på upphandling, storlek och inköpsorganisation får vi en effektiv byggprocess som enkelt går att styra och kontrollera. Den 31 december var 800 lägenheter, med en bostadsyta på totalt 30 400 kvm, i produktion.

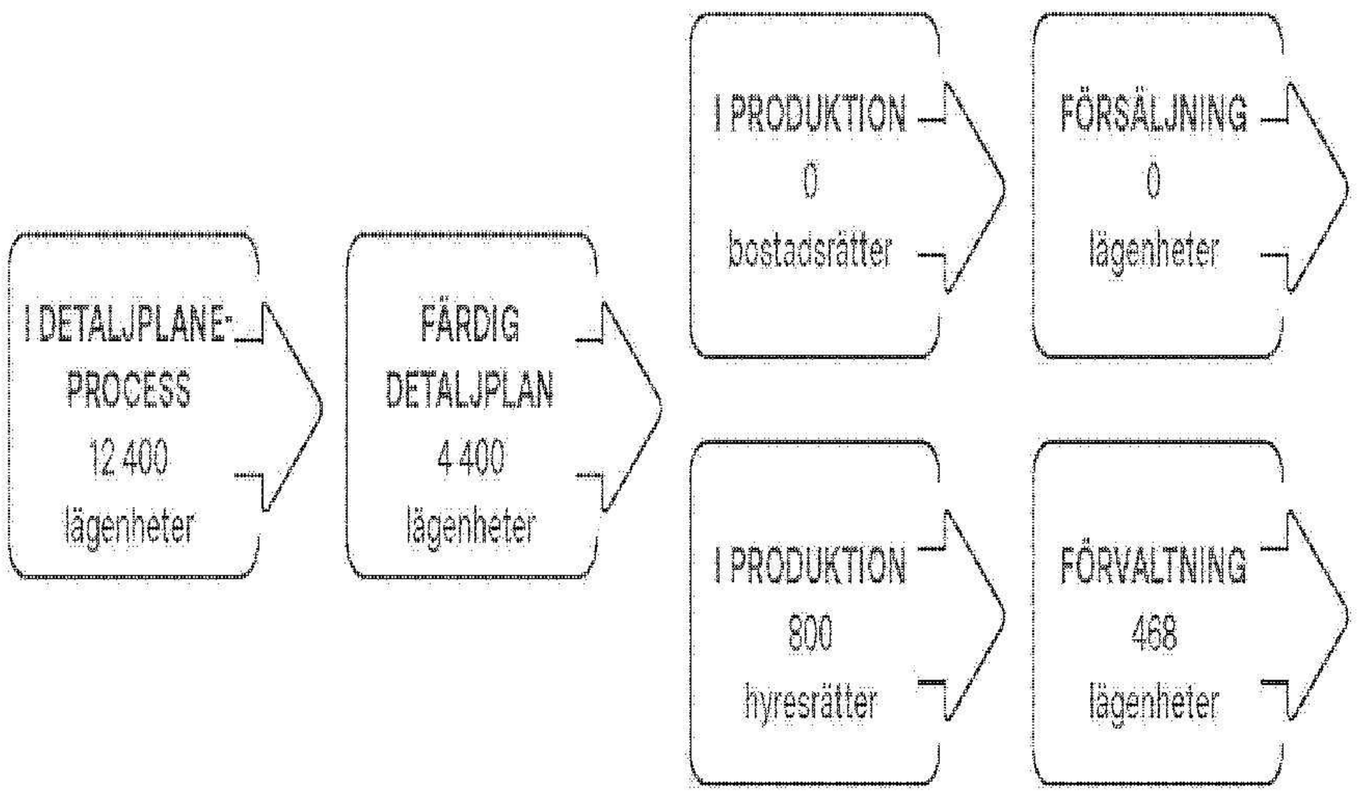
Den **fjärde fasen** är förvaltning eller försäljning av bostadsrätter. Detta är färdigbyggda lägenheter som hyrs ut eller säljs. Den 31 december var 468 lägenheter i förvaltning, med en bostadsyta på totalt 20 000 kvm. Inga bostadsrättslägenheter är klara för försäljning den 31 december

Klövern har 29 projektfastigheter som per den 31 december bestod av 138 000 kvm kommersiell yta. Projektfastigheter är fastigheter som hyrs ut fram till dess att de ska byggas om till bostäder. Det är samma fastigheter där vi bedriver arbete med ny detaljplan. Kommersiell förvaltning ger oss stabila driftnetton i väntan på fastighetens omvandling till bostäder. Hyresgästerna är av en mix av kontor, butiker, lager, skolor och hotellverksamhet. Hyreskontrakten löper på mellan tre månader och sju år vilket möjliggör en god flexibilitet inför kommande konvertering.

Den totala kontrakterade hyran från Klöverns fastighetsbestånd uppgick till 218 mkr vid utgången av 2023. Hyran från förvaltningsfastigheter utgjorde 49,6 mkr med en vakansgrad om 0,5 procent.

Kontrakterade hyror från projektfastigheterna motsvarade cirka 168 mkr fördelat på 540 kommersiella kontrakt, där de tio största kommersiella hyresgästerna står för cirka 52 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna.

Vår fastighetsportfölj genomgår tillväxt genom fyra olika faser:



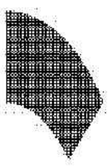
Transaktion 09222115557453478947 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

FASTIGHETER I DETALJPLAN

Klövern har en unik portfölj med bostäder i detaljplaneprocess. Vid årsskiftet hade vi 12 400 lägenheter i detta skede. Närmare 70 procent av byggportföljen beräknas vara redo för byggstart om cirka tre år.

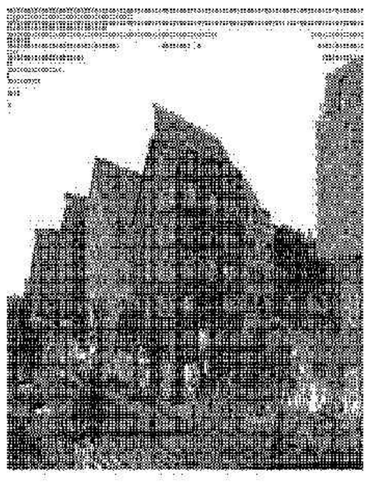
En detaljplaneprocess tar mellan två och fem år. Under 2023 vann 796 lägenheter laga kraft med färdig detaljplan.

Ljus BTA per fas i planprocess



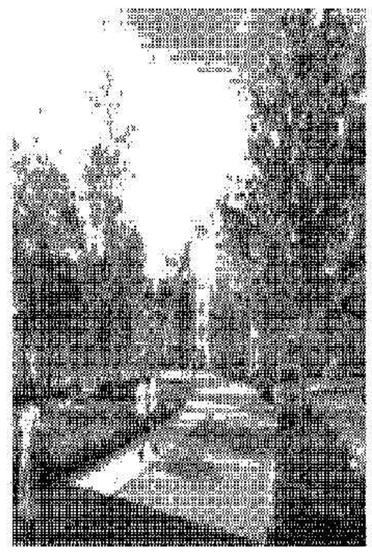
- Antagande 14%
- Granskning 14%
- Samråd 14%
- Planbesked 56%
- Förstudie 2%

Mer är 70 procent av portföljen redo för byggstart inom 2–5 år.



Saltsjö-Järla, Nacka

Fastighet	Bostäder
Antal lägenheter	270
Planerad byggstart	2026

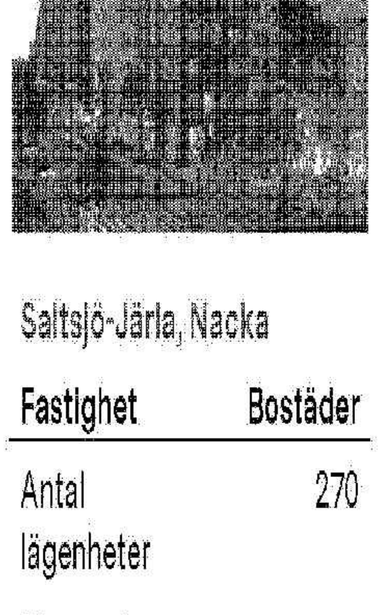


Öster Mälarstrand, Västerås

Fastighet	Bostäder
Antal lägenheter	1150
Planerad Byggstart	2025

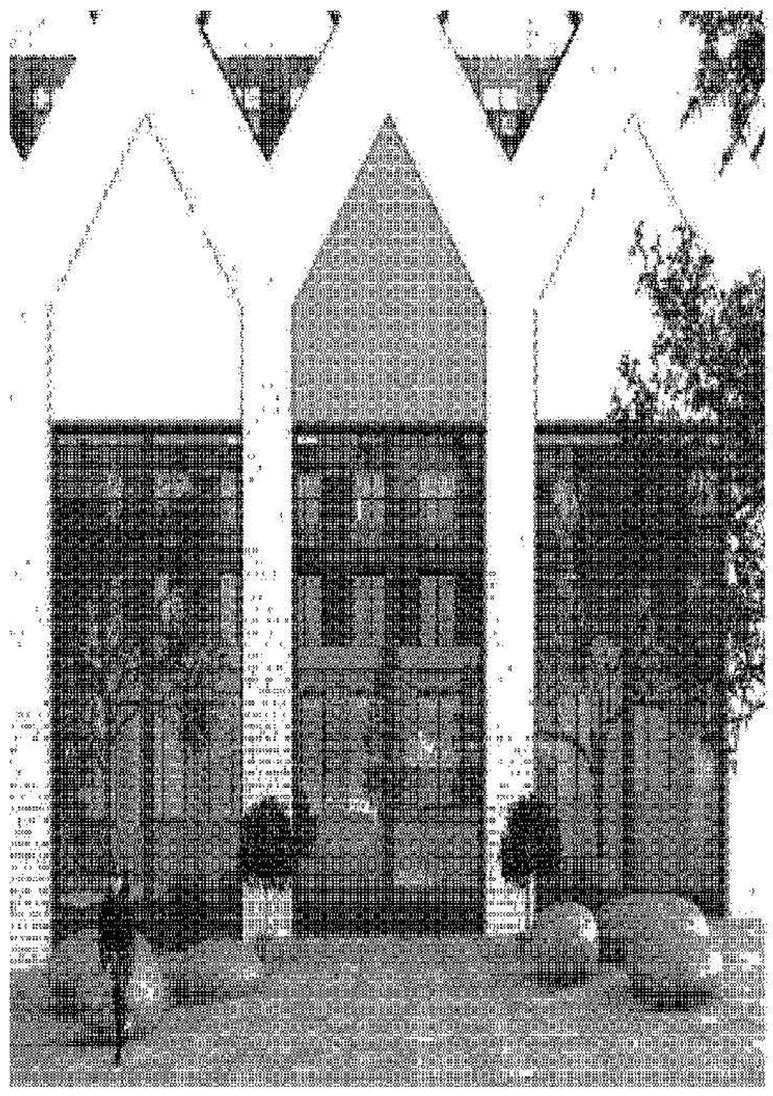
Storängen, Huddinge

Fastighet	Bostäder
Antal lägenheter	600
Planerad byggstart	2028



Isafjord, Kista

Fastighet	Bostäder
Antal lägenheter	500
Planerad byggstart	2026



Barkarby Centrum kv B, Järfälla

Fastighet	Bostäder
Antal lägenheter	242
Planerad byggstart	2026

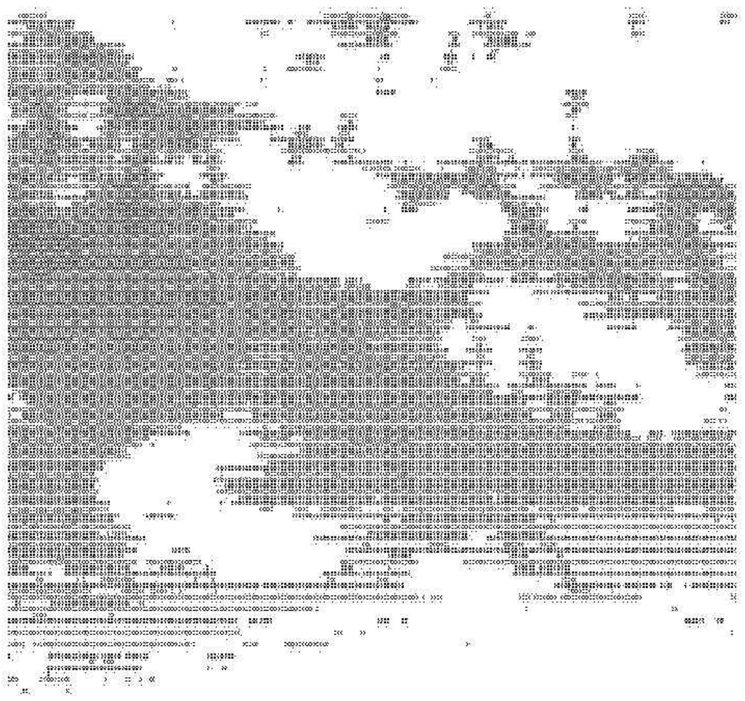
Barkarby Centrum kv C, Järfälla

Fastighet	Bostäder
Antal lägenheter	180
Planerad byggstart	2027

Transaktion 09222115557461728467 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

MED FÄRDIG DETALJPLAN

I konceptskedet med färdig detaljplan hade Klövern per den 31 december 4 400 lägenheter. Vi utvecklar portföljen med produkter som skapar högsta möjliga värde över tid i långsiktig förvaltning eller försäljning.



Marievik

Fastighet	Bostäder
Antal lägenheter	331
Planerad byggstart	2026
Beviljat bygglov	nej

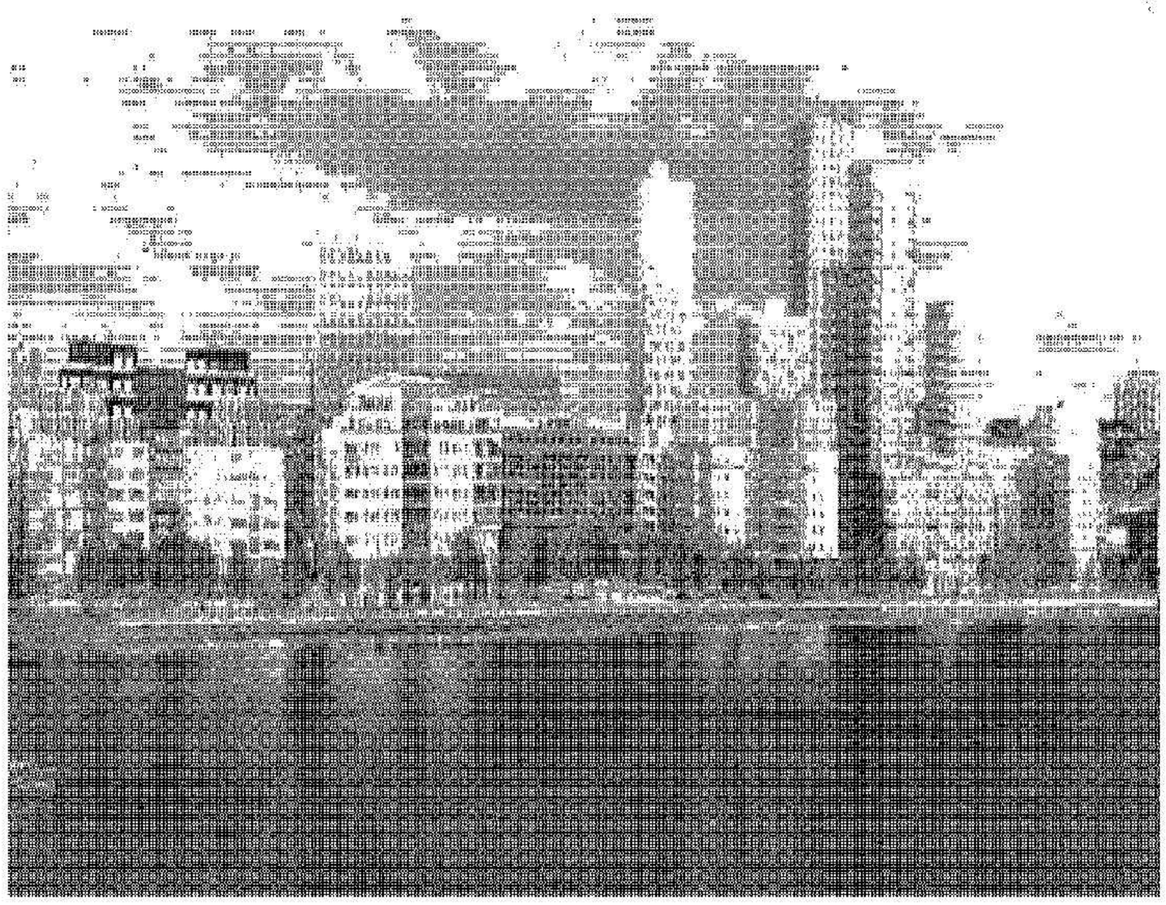
Klacken, Uppsala

Fastighet	Bostäder
Antal lägenheter	194
Planerad byggstart	2024
Beviljat bygglov	nej



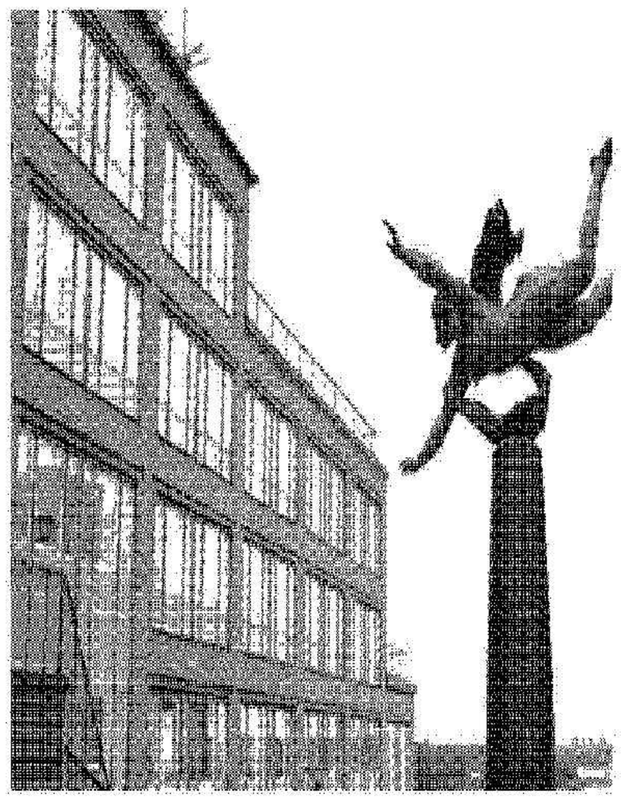
Bävern, Tyresö

Fastighet	Bostäder
Antal lägenheter	226
Planerad byggstart	2024/2025
Beviljat bygglov	nej



Tappen, Sollentuna

Fastighet	Bostäder
Antal lägenheter	112
Planerad byggstart	2025
Beviljat bygglov	nej



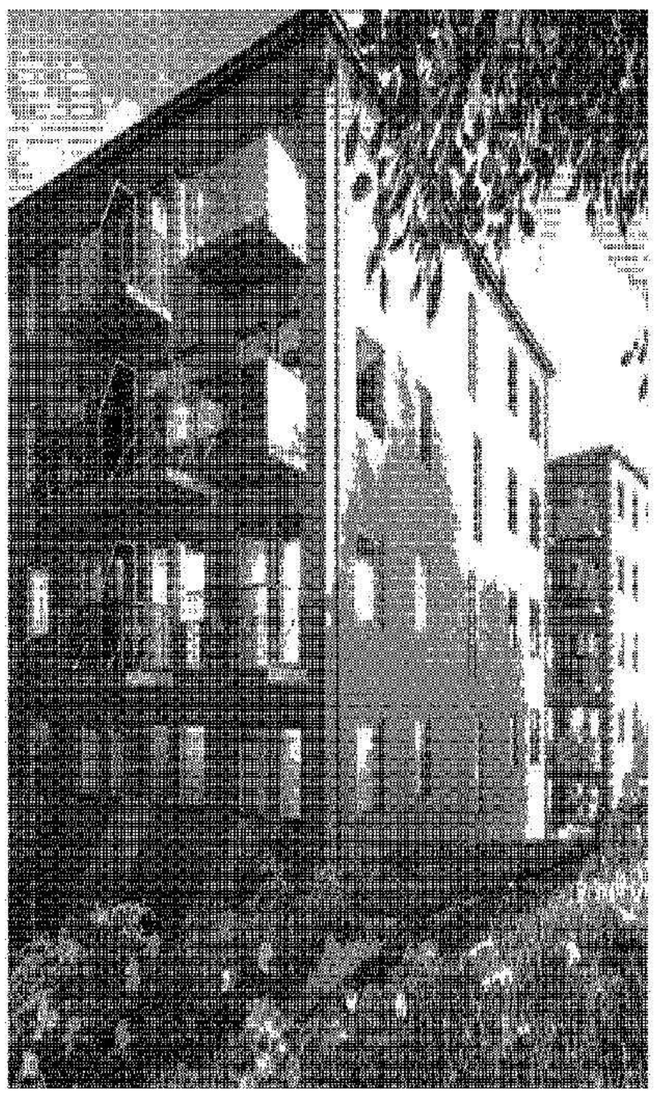
Nacka Strand, Nacka

Fastighet	Bostäder
Antal lägenheter	644
Planerad byggstart	2024/2029
Beviljat bygglov	nej

Transaktion 09222115557453478467 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

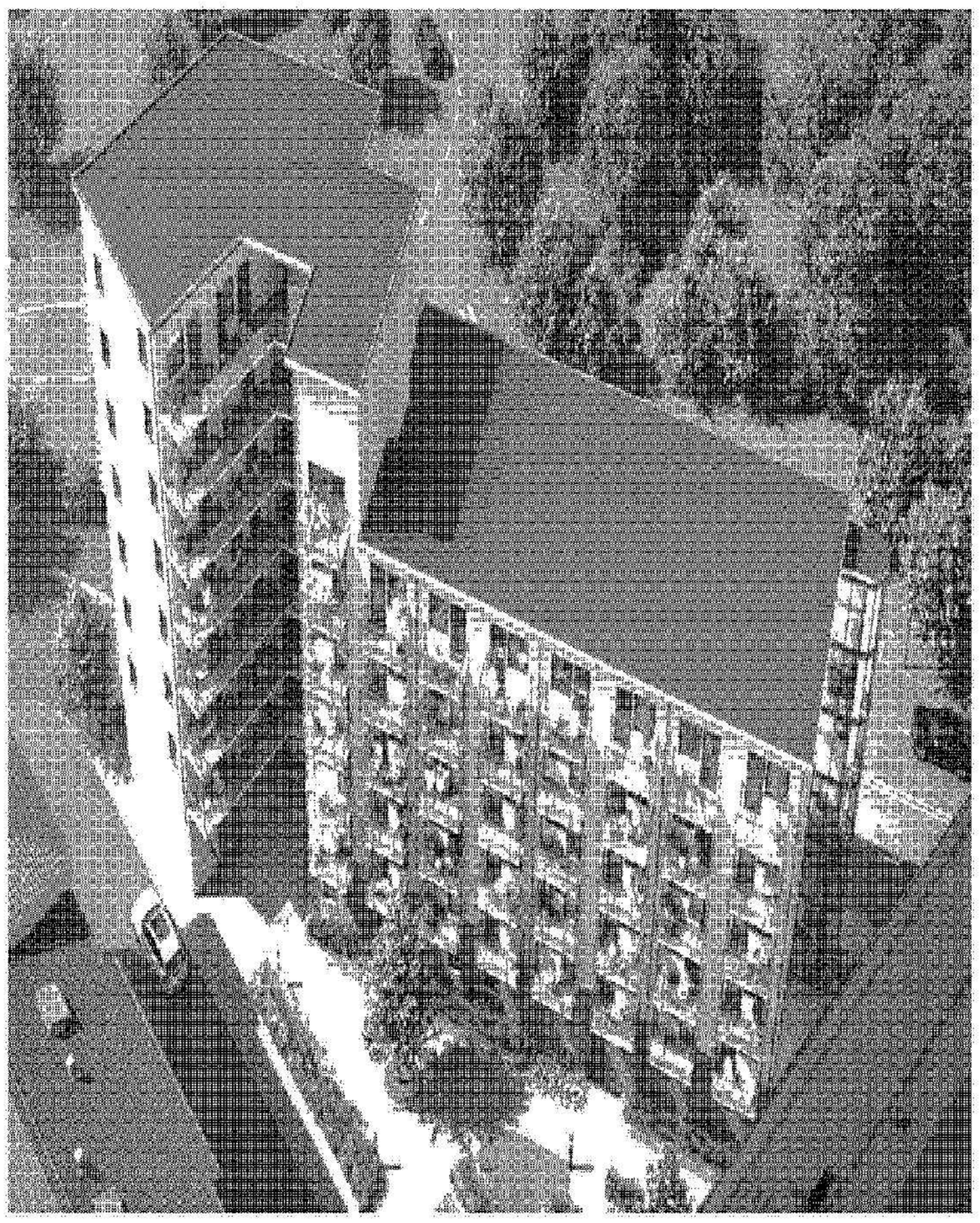
I PRODUKTION

Vid årsskiftet hade Klövern 800 lägenheter i produktion, med en bostadsyta på totalt 30 400 kvm. Byggtakten beror bland annat på storlek på projekt, marknadsförutsättningar och strategiska val. Värdeskapande sker i takt med att fastigheten färdigställs.



Doktoranden, Sundbyberg

Fastighet	Bostäder
Antal lägenheter	93
Byggstart	2024
Färdigställt	2025



Eddahuset, Uppsala

Fastighet	Bostäder
Antal lägenheter	66
Byggstart	2024
Färdigställt	2025

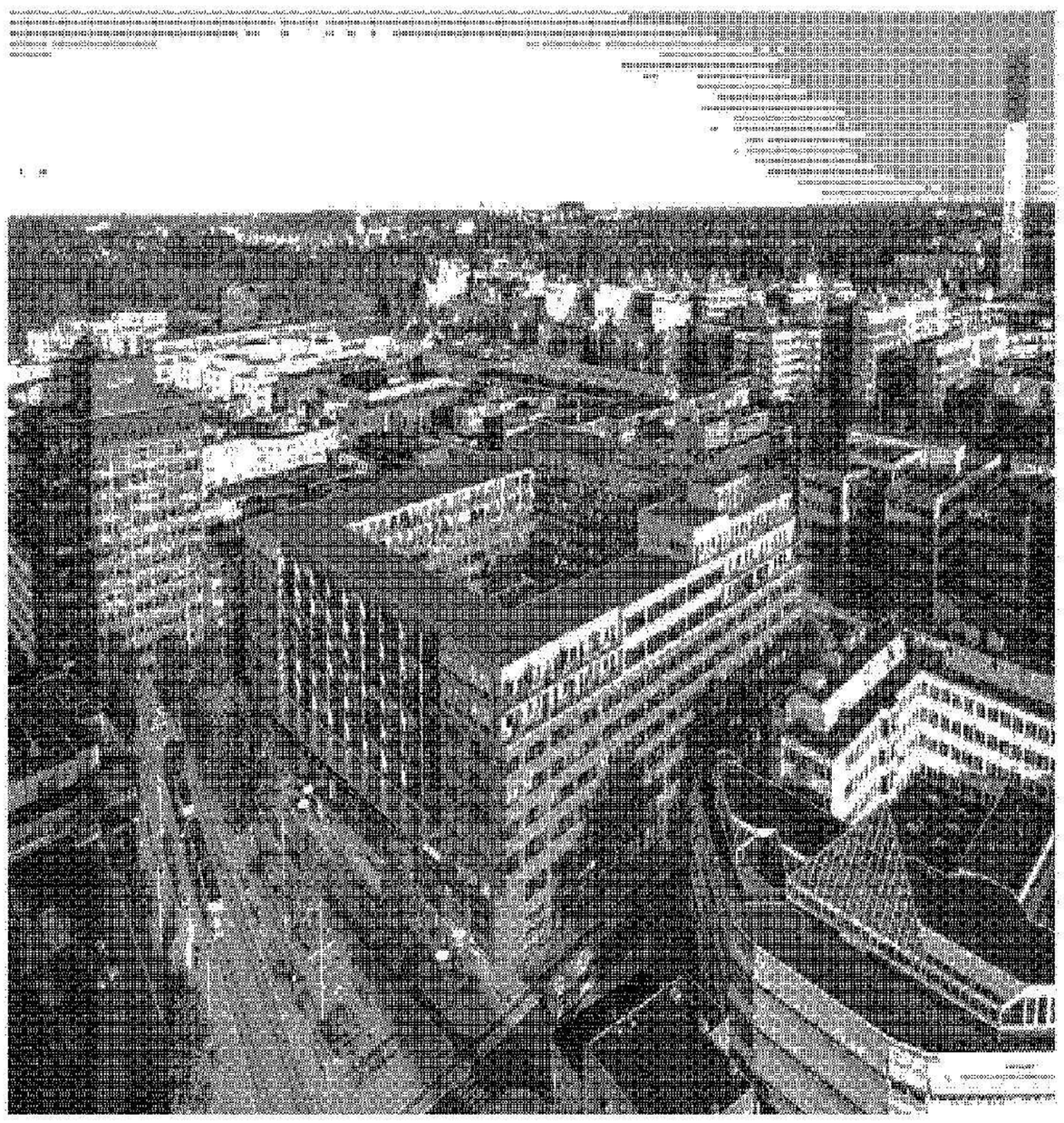
Klövern igång med flera byggstarter

I början av 2024 satte Klövern spaden i marken för tre olika projekt som tillför Stockholm och Uppsala närmare 400 bostäder. I april 2024 byggstartas ytterligare ett projekt om 400 lägenheter i Kista. Redan 2027 räknar Klövern med en byggstartstakt på mellan 2 500 och 3 000 byggstarter på år. Klövern går mot strömmen och tillför bostäder i bostadsbristens Stockholm och Uppsala. I Sundbyberg med projektet Doktoranden, slutför Klövern med sitt bygge den sista etappen av bostäder i området. Klövern bygger här 93 bostäder i första hand ettor och tvåor med takterrasser och innergård i Ursvik nära grönområden. Med projektet Eddahuset i Uppsala uppför Klövern 66 centralt belägna ettor och tvåor nära Fyrisån. Båda projekten beräknas vara inflyttningsklara sommaren 2025. I Tyresö går spaden i marken för att skapa Södergården med 205 lägenheter som står färdiga sommaren 2026. Också här med en lummig innergård för lek och rekreation. Samtidigt har Klövern genomfört rivningsarbete inför byggstart av Klöverns projekt Kista Square Garden under våren 2024. Klöverns första fyra byggstarter utgör startskottet på ett ökande antal byggstarter framåt.

Transaktion 09222115557514289467 Signerat PV, JA, PE, RD, SV, RL, GN

I PRODUKTION





Kista Square Garden, Kista, etapp 1 och 2

Fastighet	Bostäder
Antal lägenheter	401
Planerad byggstart	2024
Färdigställt	2026

Södergården, Tyresö

Fastighet	Bostäder
Antal lägenheter	205
Byggstart	2024
Färdigställt	2026

Transaktion 09222115557453478467 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

FASTIGHETER I FÖRVALTNING

Den 31 december hade Klövern 468 lägenheter i förvaltning med en bostadsyta på totalt cirka 20 000 kvm lägenheter. Vi har en snabbfotad och följsam fastighetsförvaltning.



ROVAN, SOLNA

312 lägenheter i Huvudsta centrum, Solna – 292 bostadslägenheter och 20 minilägenheter. Nyrenoverat från 2014 och framåt. Bra utbud av kommersiell service finns nära i Huvudsta centrum som ligger under lägenheterna. Där finns också kollektivtrafik i form av tunnelbana. Omgivningen utgörs av flerbostadshus samt grönområden och park.

Plats	Huvudsta, Solna
Typ	Flerbostadshus, hyresrätt
Färdigställt	1972/73
Antal lägenheter	312
Boarea (BOA)	8 706
BOA/Lägenhet	28

VARGBACKEN, VÄRMDÖ

Projekt om 156 bostäder i flerbostadshus om 4 och 2 våningar i Brunn, Värmdö kommun. Bostäderna riktar sig till seniorer (55+) vilket är en attraktiv målgrupp med låg omflyttning och stabil ekonomi. Vargbacken är ett bostadsområde med blandad bebyggelse, goda kommunikationer och etablerat serviceutbud. Värmdö kommun växer och förväntas växa med cirka 10 000 (+20 procent) invånare de kommande 10 åren.

Plats	Ingarö, Värmdö
Typ	Flerbostadshus, seniorboende
Färdigställt	2021–2023
Antal lägenheter	156
BOA	11 164
BOA/Lägenhet	72



Transaktion 09277137336514728346

VÅRA PROJEKT-FASTIGHETER

Våra 29 projektfastigheter innehåller i dagsläget kommersiella lokaler som vi hyr ut och som ger stabila driftnetton. Vi har en väldiversifierad mix av kommersiella hyresgäster med kontrakt som har olika löptider, vilket ger oss en god flexibilitet inför kommande konvertering till bostäder.

Projektfastigheter är fastigheter som hyrs ut i väntan på ändrad detaljplan, bygglov och ombyggnad eller nybyggnad av bostäder. Det är alltså samma fastigheter som befinner sig i någon av de två första faserna av fyra som beskrivs på sidan 26.

Kontrakterade avtal i dessa fastigheter uppgår till cirka 540 avtal fördelade på cirka 254 olika hyresgäster. Avtalen berör skolverksamhet, kontor, industrilokaler, handel, garage och parkering.

Kontraktens löptid varierar från kortsiktiga rivningskontrakt om tre månader till längre kontrakt om mellan fem och nio år. Löptid och avtalsform anpassas med syfte att få bästa utfallet av driftnetto, flexibilitet och rätt tidsplanering för utveckling och färdigställande.

Klöverns projektfastigheter omfattar per den 31 december 2023 cirka 138 000 kvm uthyrbar yta och den kontrakterade hyran kopplat till dessa fastigheter uppgick per den 31 december 2023 till cirka 168 mkr. De tio största hyresgästerna står för cirka 52 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna. Av projektfastigheternas intäkter återfinns 56 procent av intäkterna i Stockholm, 24 procent i Västerås, 20 procent i Linköping och övriga orter.

Under året har två fastigheter förvärvats från Corem Property Group till ett sammanlagt värde om 251 mkr. Klövern driver sedan tidigare exploateringsprojekt på fastigheterna. Fastigheterna förvärvdes genom bolagsförvärv. De är uthyrda och kommer därför att vara projektfastigheter i Klöverns organisation. Kontraktsvärdet vid årsskiftet var 36 mkr fördelat på 6 avtal i de båda fastigheterna.

Klövern har sålt ett exploateringsprojekt genom bolagsförsäljning med underliggande värde om 43 mkr. Projektet har sålts till Corem Property Group. Även en fastighet i Sundbyberg har sålts för 72 mkr. Affären genomfördes som en bolagsförsäljning.



Transaktion 09222115557451478346 Signerat PV, CA, PE, RD, SV, RL, GN

ETT URVAL AV PROJEKTFASTIGHETER

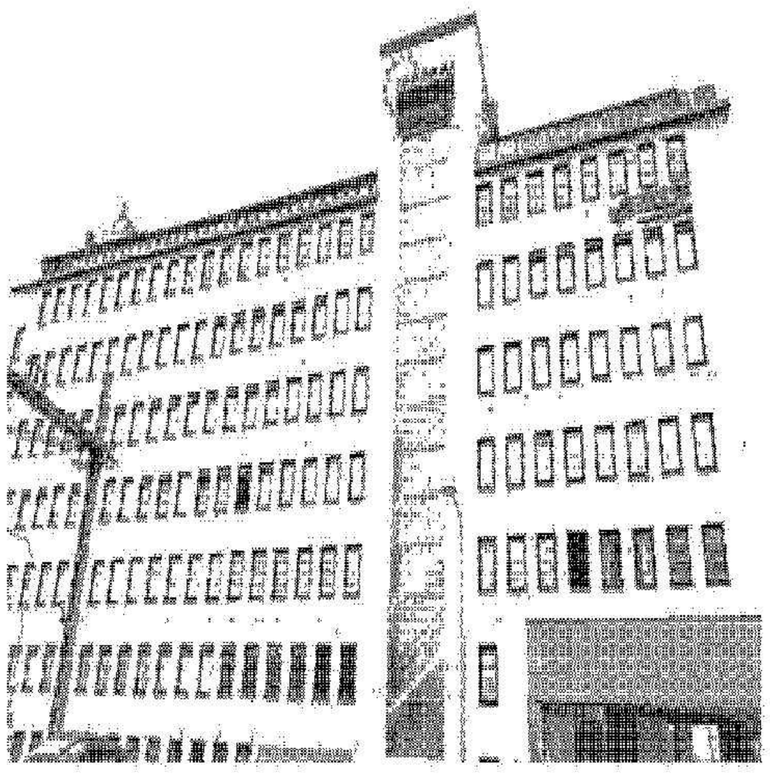
NACKA STRAND

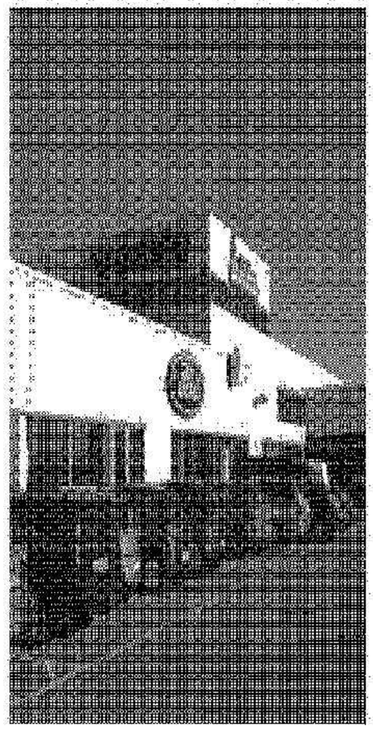
Fastighet	Kommersiellt
Lokalarea (LOA), kvm	6 100



MARIEVIK

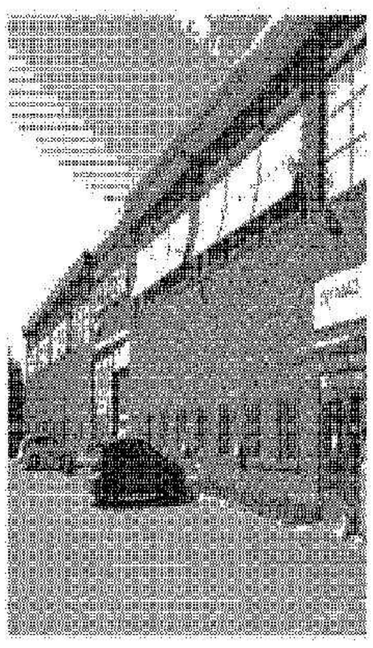
Fastighet	Kommersiellt
LOA, kvm	4 463





BILIA - NACKA

Fastighet	Kommersiellt
LOA, kvm	10 900



VERKSTADEN - VÄSTERÅS

Fastighet	Kommersiellt
LOA, kvm	21 000



STARTBOXEN - SOLNA

Fastighet	Kommersiellt
LOA, kvm	19 000

KUNGSGATAN, UPPSALA

Fastighet	Kommersiellt
LOA, kvm	6 400

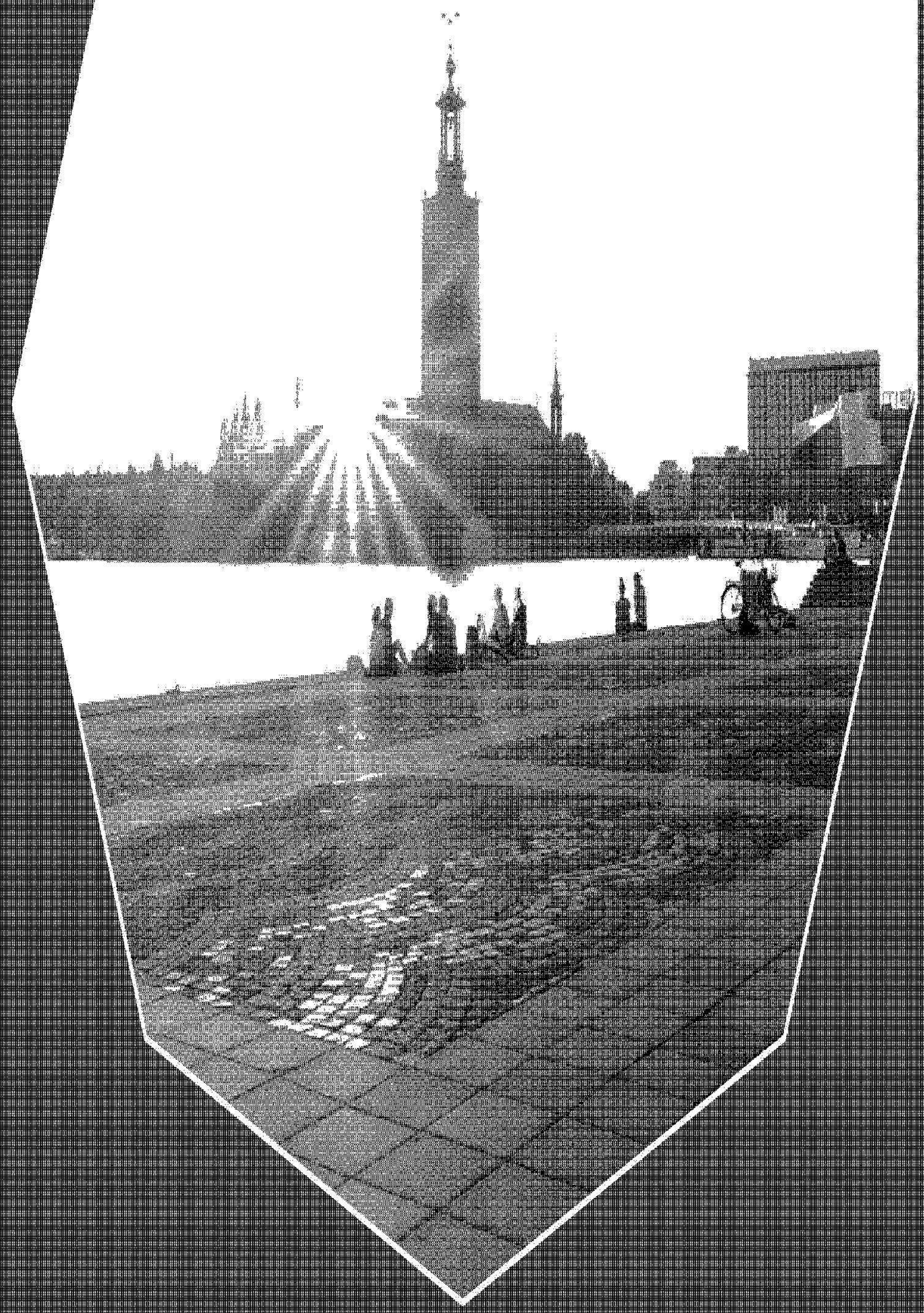
Transaktion 16927713366561472894167 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

FINANSIERING & VÄRDERING

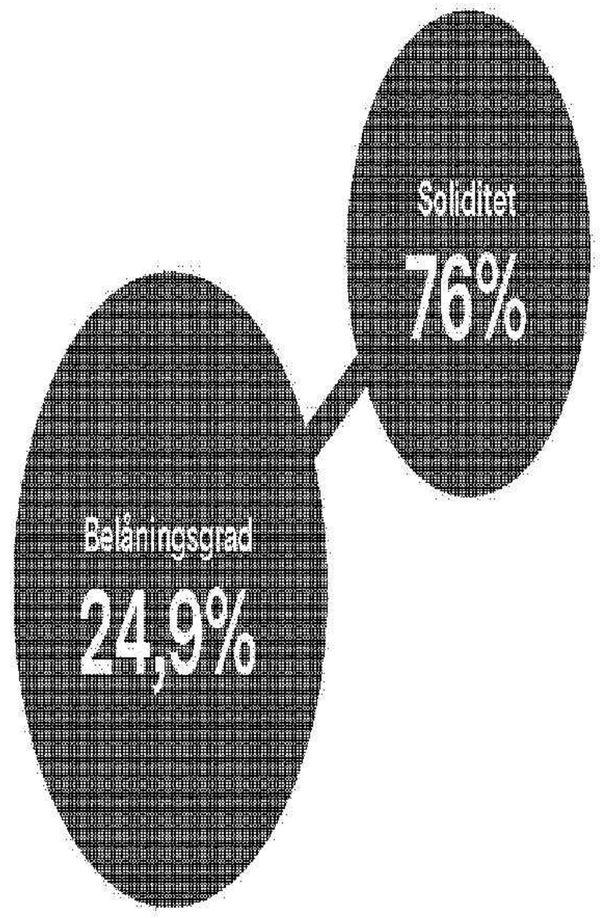
35 Finansiering

36 Fastighetsportföljen

37 Värdering av fastighetsportföljen



FINANSIERING



Att utveckla och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet och framgångsrik finansiering är centralt för Klövern. Vårt övergripande mål är att säkerställa kort- och långsiktig kapitalförsörjning, uppnå en långsiktig och stabil kapitalstruktur och säkerställa en begränsad exponering mot finansiella risker.

När Nrep förvärvade majoriteten av aktierna i Klövern i augusti 2023 förband man sig även att teckna riktade nyemissioner i Klövern med ett belopp som över tid uppgår till cirka 4 miljarder kronor. Även övriga ägare har möjlighet att vara med i nyemissoner. Det betyder att Klöverns försörjning av eget kapital är säkrad för den expansion Klövern påbörjat och som ska leda till att vi blir en av de ledande fastighets- och utvecklingsbolagen i Sverige.

Ambitionen är att vid varje tidpunkt ha en kapitalstruktur som uppfyller både ägarnas förväntan på god avkastning på eget kapital och kravet på finansiell stabilitet. För att uppnå detta arbetar vi med de flesta svenska banker. Vi har även inlett dialoger med internationella kreditaktörer utanför Sverige för både projektfinansiering och så småningom även finansiering av förvaltningsfastigheter. I arbetet med lånefinansiering har Klövern ett nära samarbete med Nrep.

Riksbanken har under 2022 och 2023 höjt räntan 8 gånger, från en styrränta på 0 procent till nuvarande styrräntan på 4 procent. En liknande ränteutveckling har skett i övriga Europa. Det har påverkat Klöverns räntekostnader, dels genom att lån kopplade till Stibor ökat i takt med styrräntan, dels genom en högre ränta vid omsättning av befintliga lån och nyupplåning inför projektstarter.

Bedömningen nu är att räntetoppen är nådd och att styrräntan kan landa på en nivå kring 3 procent i slutet av året[1].

[1] Swedbank Economic Outlook januari 2024, 2024-01-25

Kapitalbindning, mkr	2023-12-31	2022-12-31
Inom 1 år	103,2	753,7
Inom 1–2 år	1 221,3	200,8
Inom 3–5 år	200,0	434,7

Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 272,7 mkr (84,1). Likvida medel är i sin helhet placerade på konton i svenska banker.

Räntebindning, mkr	2023-12-31	2022-12-31
Inom 1 år	1158,1	1 019,2
Inom 1–2 år	366,5	-
Inom 3–5 år	-	370,2

Räntan är bunden dels genom lån med fast ränta och dels genom räntederivat. Den genomsnittliga räntan uppgick till 5,2 procent vid årsskiftet. Räntekänsligheten vid en procentenhets förändring av de rörliga räntorna uppgick till 10 mkr vid årsskiftet.

Ställda säkerheter, mkr	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	2 253	1 382
Företagsinteckningar	10	10
Summa	**2 263**	**1 393**

Utöver de pantsatta inteckningarna har Klövern pantbrev i eget förvar till ett värde av 485,6 mkr (1139,6).

Bankinitiativet

Klövern vill verka för en hållbar byggbransch utan arbetslivskriminalitet och arbetsplatsolyckor. Bankinitiativet är ett sätt att driva frågan om schyssta villkor i byggbranschen. Klövern skrev under fjärde kvartalet som ett av de första fastighetsbolagen under bankinitiativet, ett initiativ för att motverka kriminalitet i byggbranschen.

Klöverns finansiering per den 31 december 2023

Klövern har tagit upp lån för att finansiera fastigheter i förvaltning och en del av projektfastigheterna. Lånen är säkerställda med pantbrev uttagna i fastigheterna.

Övriga fastigheter och exploateringsprojekt är obelånade. Finansiering för bostäder i pågående byggnation sker förutom med eget kapital även med byggkreditiv där räntan aktiveras under byggtiden.

I december tecknades byggkreditiv för finansiering av två projekt till en sammanlagt belopp om 150 mkr. Efter årsskiftet har ytterligare ett byggkreditiv om 250 mkr tecknats.

Klövern använder räntederivat för binda upplåningsräntan över tiden. Vid årskiftet fanns ränteswap tecknad till ett belopp om 154 mkr (154). Bedömningen under 2023 har varit att det inte är förmånligt att binda räntan i nuvarande räntemarknad.

Transaktion 09222115557461728467 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN



FASTIGHETS-PORTFÖLJEN

Klöverns fastighetsportfölj består av förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt till ett sammanlagt värde 7 157 mkr. Per den 31 december 2023 har samtliga fastigheter och exploateringsprojekt värderats externt. Värderingen ligger till grund för värdet som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning. Värdeförändringen redovisas i koncernens resultaträkning.

Klöverns portfölj består av:

- Förvaltningsfastigheter – fastigheter som Klövern äger. De kan i sin tur delas upp i
  - Projektfastigheter – fastigheter där Klövern avser att bygga bostäder, men som fram till rivning och byggstart är uthyrda. Uthyrning sker främst av lokaler och parkeringsplatser, till stor del med korta hyresavtal och utan besittningsrätt. Dessa fastigheter är en viktig inkomstkälla för Klövern innan de nybyggda bostadshusen är färdigställda och kan hyras ut eller säljas som bostadsrätter. På fastigheterna pågår parallellt ett arbete med att ändra detaljplanen för att möjliggöra att bygga bostadshus. Klövern kallar fastigheterna för projektfastigheter när vi syftar på uthyrningsverksamheten och fastigheter i detaljplaneprocess när vi syftar på projektet som ska leda till en ändrad detaljplan. När detaljplanen är beslutad är det en fastighet med färdig detaljplan, men också en projektfastighet så länge uthyrning pågår fram till projektstart.
  - Fastigheter som idag inte är uthyrda, men där det pågår ett arbete med att ändra detaljplanen för att möjliggöra att bygga bostadshus. Dessa kallas fastigheter i detaljplan eller fastigheter med färdig detaljplan beroende på vilket skede i processen de befinner sig i.
  - Fastigheter där det pågår produktion av bostadshus. Dessa fastigheter kallar Klövern för fastigheter i produktion.
  - Fastigheter med färdigbyggda bostadshus som hyrs ut för bostäder. Dessa kallar Klövern för fastigheter i förvaltning.
- Exploateringsprojekt är projekt där Klövern har en markanvisning eller ett optionsavtal att förvärva en fastighet när en ny detaljplan har vunnit laga kraft eller till exempel när bygglov för bostadsfastighet erhållits. Eftersom fastigheten inte ägs av Klövern klassas projektet som exploateringsprojekt. Beroende på skedet i processen befinner sig projekten i fasen ”i detaljplan” eller ”med färdig detaljplan” i de fyra faser som beskrivs på sidan 26. Efter förvärvet klassas exploateringsprojekten om till förvaltningsfastigheter.

- Klövern använder begreppet fastighetsportfölj när vi menar förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt gemensamt.

Fastighetsportföljen

Sammanlagt uppgår fastighetsportföljens värde till 7 156,8 mkr (8 481,7), fördelat på förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt.

Förvaltningsfastigheter

Det totala värdet av förvaltningsfastigheterna uppgick vid periodens utgång till 6 120,5 mkr (6 876,9). Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IAS 40 och nivå 3 i IFRS 13 ”icke observerbara indata”.

Under perioden har 189,2 mkr (84,8) investerats i ny-, till- och ombyggnad i förvaltningsfastigheterna.

Transaktion 09222115557451428467 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

VÄRDERING AV FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	6 876,9	2 209,9
Förvärv av fastigheter	384,3	7 579,8
Investeringar i befintliga fastigheter	189,2	84,8
Försäljning av fastigheter	-70,3	-2 209,9
Periodens värdeförändringar	-1 486,1	-787,8
Omklassificeringar	226,7	-
Utgående redovisat värde	**6 120,5**	**6 876,9**

Exploateringsprojekt	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	1 604,8	-
Ingående anskaffningsvärde	2 140,8	-
Förvärv av exploateringsprojekt	-	2 092,4
Justerad förvärvsbalans	-	41,0
Nedlagda kostnader	8,4	7,3
Omklassificering till Förvaltningsfastighet	-326,0	-
Försäljningar	-43,1	-
Nedlagda projekt	-63,4	-
Utgående anskaffningsvärde	1 716,6	2 140,7
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-535,9	-
Periodens nedskrivning	-468,9	-535,9
Periodens omklassade nedskrivningar	99,0	-
Periodens återföring av tidigare nedskrivning	203,7	-
Periodens återföring av tidigare nedskrivning av nedlagda projekt	21,4	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-680,4	-535,9
Utgående redovisat värde	**1 036,2**	**1 604,8**

Utgående redovisat värde sammanlagt för fastighetsportföljen	**7 156,8**	**8 481,7**

Fastighetsportföljen

Periodens värdeförändring var en värdenedgång och uppgick till -1 486,1 mkr. Värdet efter värdenedgången uppgår till 6 120,5 mkr (6 876,9). Värdenedgången förklaras främst av ökade direktavkastningskrav och ett bedömt lägre marknadsvärde för byggrätter. Klöverns fastighetsportfölj består av förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt.

Exploateringsprojekt

Exploateringsprojekten är värderade till 1 036,2 mkr (1 604,8) vid periodens utgång. Exploateringsprojekt är projekt där koncernen ännu inte äger fastigheten utan det finns en rättighet att förvärva fastigheten. Exploateringsprojekt redovisas enligt IAS 38 till anskaffningsvärde med beaktande av IAS 36 och nivå 3 i IFRS 13 "icke observerbara indata".

Per 31 december 2023 har ett återvinningsvärde enligt IAS 36 fastställts. Återvinningsvärdet har fastställts till verkligt värde genom en extern värdering av exploateringsprojekten. Detta har medfört en nedskrivning med 468,9 mkr (535,9) under perioden. Värdet efter nedskrivning uppgår till 1 036,2 mkr (1 604,8). Värdenedgången förklaras främst av ökade direktavkastningskrav och ett bedömt lägre marknadsvärde för byggrätter.

Exploateringsprojekt består av 10 avtal om markanvisning, 9 exploateringsavtal och 3 aktieöverlåtelseavtal där tillträde ska ske enligt villkor i avtalen, det vill säga en byggrätt har skapats. Även posten förvaltningsfastigheter innehåller byggrätter och pågående detaljplanearbete som syftar till att erhålla en byggrätt.

Värdering av fastighetsportföljen

Klöverns förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt har värderats av extern värderare per 31 december 2023. Samtliga förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt har värderats av CBRE. Värderingen har upprättats i enlighet med RICS Valuation – Global standards vilken införlivar internationell värderingsstandard ("the Red book"). Värderingen bygger på uppgifter om fastigheterna som uthyrningsbar area, hyreskontrakt och övriga hyresvillkor, uppgifter om vakanta lokaler och en bedömning av fastigheternas intäkter och kostnader samt risk/avkastning utifrån ett fastighetsägar- eller investerarperspektiv. Värdering sker av varje individuell förvaltningsfastighet och exploateringsprojekt var för sig. Från och med 2024 kommer fastighetsportföljen att väreras av extern värderare vid varje kvartalsbokslut.

Förvaltningsfastigheterna har värderats genom att med en kassaflödesmodell beräkna värdet på den färdigställda fastigheten när den är uthyrd. Från detta värde görs avdrag för kassaflöde fram till dess huset färdigställts, såsom byggkostnader, eventuell tillkommande köpeskilling och rivningskostnader.

Dessutom görs ett avdrag för att värdera risken i planprocessen. Storleken på avdraget beror på var i processen projektet befinner sig. Slutligen görs ett tillägg för eventuellt kassaflöde från uthyrning fram till dess att huset rivs om det är en projektfastighet som är uthyrd fram till byggstart.

Det framräknade värdet jämförs med liknande fastighetsaffärer i en ortsprisanalys i den utsträckning det finns tillgänglig marknadsstatistik.

Direktavkastningskravet för fastigheter i förvaltning har vid periodens utgång bedömts till i genomsnitt cirka 3,9 procent (3,5).

När det gäller värderingen av hela fastighetsportföljen har direktavkastningskravet bedömts till i genomsnitt cirka 4,3 procent (4,1). Direktavkastningskravet för bostäder bedöms till i genomsnitt cirka 4,1 procent (3,8) och för lokaler mellan 6,5 och 4,8 procent (6,5 och 3,8).

Transaktion 09222115557461478346 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

FÖRVALTNINGS-BERÄTTELSE

39 Förvaltningsberättelse

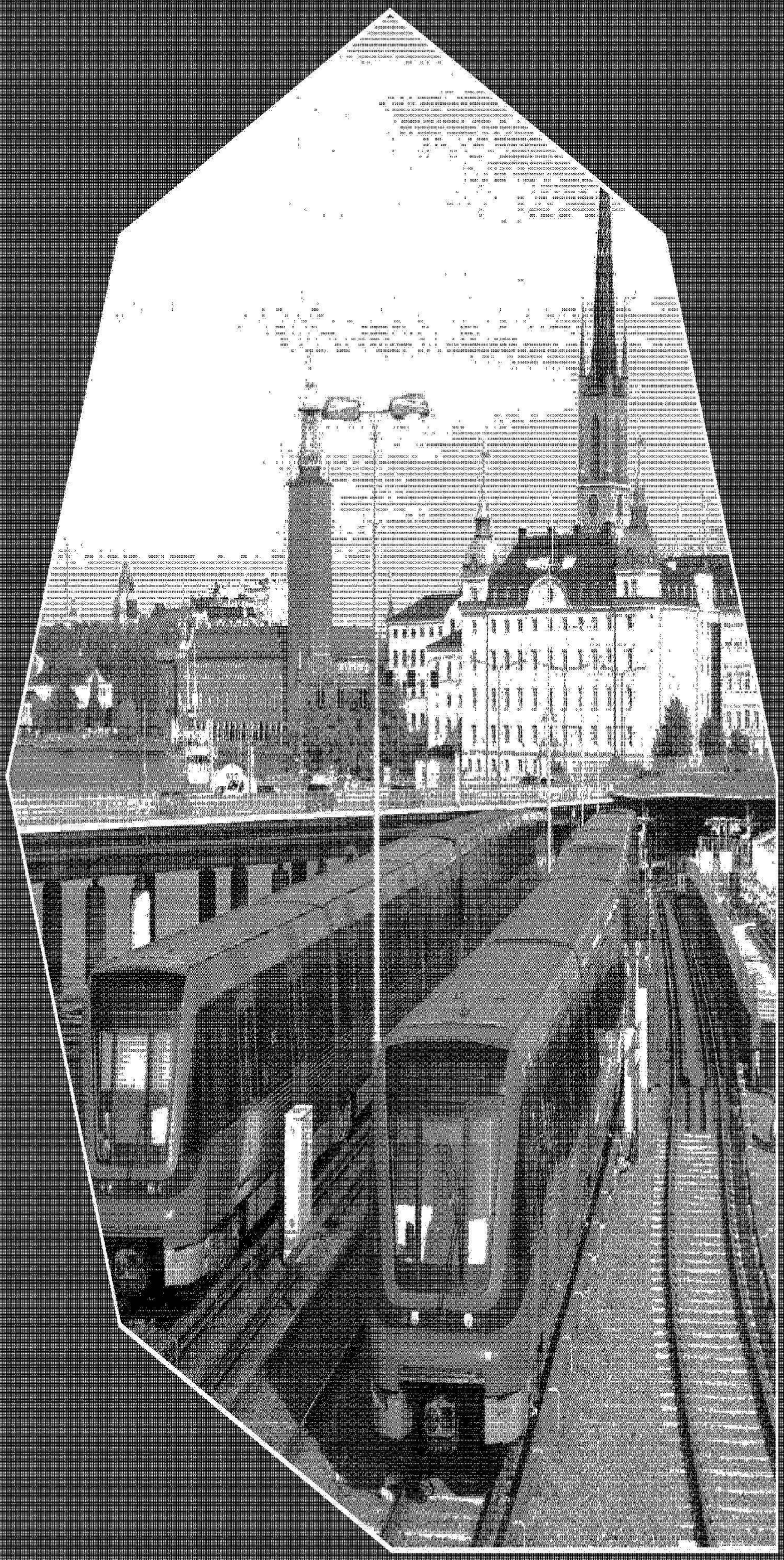
40 Bolagsstyrningsrapport

45 Styrelse och revision

46 Ledning

47 Ägare

48 Risker och osäkerhetsfaktorer



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Klövern AB (publ), organisationsnummer 556733-4379, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning 2023.

VERKSAMHETSBESKRIVNING

Klövern är ett bostadsfastighetsbolag som utvecklar, äger, säljer och förvaltar bostadsfastigheter med målsättningen att bli en ledande leverantör av såväl bostadsrätter som hyresrätter i Stockholm och Mälardalen. Ambitionen är att genom bolagets portfölj av byggrätter utveckla hållbara och attraktiva bostäder. Det ska vi göra genom att med nytänkande och omsorg modernisera boendet. Klövern ska skapa högsta möjliga värdetillväxt genom transaktion, utveckling och långsiktig förvaltning.

Vision och Affärsidé

Vår vision är att skapa hållbara hem för framtiden. Det gör vi genom affärsidé att "Vi utvecklar och förvaltar framtidens hållbara och attraktiva bostäder. Med nytänkande och omsorg moderniserar vi boendet".

Långsiktigt mål

Klöverns position på lång sikt är att vara ett av Sveriges ledande fastighets- och utvecklingsbolag som visar vägen för en hållbar utveckling. På sidan 17 beskriver vi närmare de långsiktiga målen.

Klöverns hållbarhetsarbete

Hållbarhet är en del av Klövern. Klövern bygger bostäder med ambition att vara en möjliggörare för framtidens hållbara samhälle. En ekonomisk, miljömässig och socialt hållbar utveckling är grunden för att skapa långsiktiga värden vilket är utgångspunkten i Klöverns affärsmodell och hur Klövern vill uppfattas som företag. Sidorna 18-24 beskriver närmare Klöverns hållbarhetsstrategi och vad vi menar med att skapa hållbara hem för framtiden.

Utdelningspolicy

Klövern kommer på kort sikt skapa värde för dess aktieägare genom att återinvestera vinster med syfte att tillvarata affärsmöjligheter och för att uppnå finansiella och operationella mål. Utdelningen kommer således vara låg eller utebli de närmaste åren. Under 2023 delades 500 mkr ut i samband med att Nrep förvärvade aktiemajoriteten i bolaget.

Väsentliga händelser under 2023

Den viktigaste händelsen för Klövern under året är Fastighetsinvesteraren Nrep med sin fond NSF V som förvärvar av 51 procent av aktierna i Klövern för cirka 2,5 mdr kronor, inklusive en utdelning om 500 mkr. Tillträde skedde den 17 augusti. Nrep har förbundit sig att teckna riktade nyemissioner i Klövern med ett belopp som över tid uppgår till cirka 4 miljarder kronor. Därmed är Klöverns försörjning av eget kaptial säkrad för de närmast kommande åren. Väsentlig händelser under 2023 återfinns på sidan 6.

Flerårsöversikt återfinns på sidan 87.

Klöverns fastighetsportfölj och byggrätter

Klövern är framför allt etablerat i Stockholmsregionen men äger även byggrätter i bland annat Västerås- och Linköpingsregionen. Ungefär 90 procent av byggrätterna i Stockholm ligger inom 30 minuters pendlingsavstånd med kollektivtrafik till Stockholms centrum. Den stora mängd lägenheter som Klövern har planer på att producera kommer att bidra till att minska rådande bostadsunderskott med klimatsmarta bostäder. På sidorna 8-9 bekriver vi närmare var nuvarande portfölj är belägen.

Två av fastigheterna är färdigbyggda bostadsfastigheter i stockhomsregionen. Vid årsskiftet var de uthyrda, med en sammanlagd vakansgrad om en procent. En av fastigheterna färdigställdes under sommaren 2023.

En viktig del av Klöverns verksamhet är för närvarande projektfastigheterna. Det är 29 fastigheter som Klövern avser att bygga bostadshus på, men som fram till rivning och byggstart är uthyrda. Uthyrning sker främst av lokaler och parkeringsplatser, till största delen med korta kontrakt och utan besittningsrätt. Dessa fastigheter är en viktig inkomstkälla för Klövern innan de nybyggda bostadshusen är färdigställda och kan hyras ut. På fastigheterna pågår parallellt ett arbete med att ändra detaljplanen för att möjliggöra att bygga bostadshus, dvs utveckla en byggrätt.

Utöver förvaltningsfastigheter har Klövern 22 Exploateringsprojekten där exempelvis markanvisningsavtal, exploateringsavtal eller aktieöverlåtelseavtal har tecknats. I avtalen regleras när tillträde kommer att ske.

Sammanlagt har Klövern byggrätter för 18 000 bostäder i detaljplaneprocess eller i beslutad detaljplan. Uppdatering av affärsplanen med bland annat försäljning av bostadsrätter och en uppdaterad lägenhetsmix har resulterat i en större genomsnittlig lägenhetsyta. Detta har reducerat antalet lägenheter från tidigare planerade 24 000 till 18 000. För mer information om Klöverns fastighetsportfölj se sidorna 26-33.

Ett viktigt långsiktigt mål för Klövern är att byggrättsportföljen fylls på i takt med att bostäder byggs så att den över tid innehåller fler än 18 000 byggrätter. Det kan bland annat ske genom transaktioner eller markanvisningar.

KONCERNSTRUKTUR

Koncernens verksamhet bedrivs huvudsakligen via dotterbolag, bolaget är i hög grad beroende av sina dotterbolag för att generera vinst och kassaflöde. Klövern AB (publ) är moderbolaget i koncernen.

Dotterbolagen finns förtecknade i not 20.

VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående utdelningsbara medel om 7 755 555 914 kronor balanseras i ny räkning, se vidare not 21. Ingen utdelning till aktieägarna föreslås.

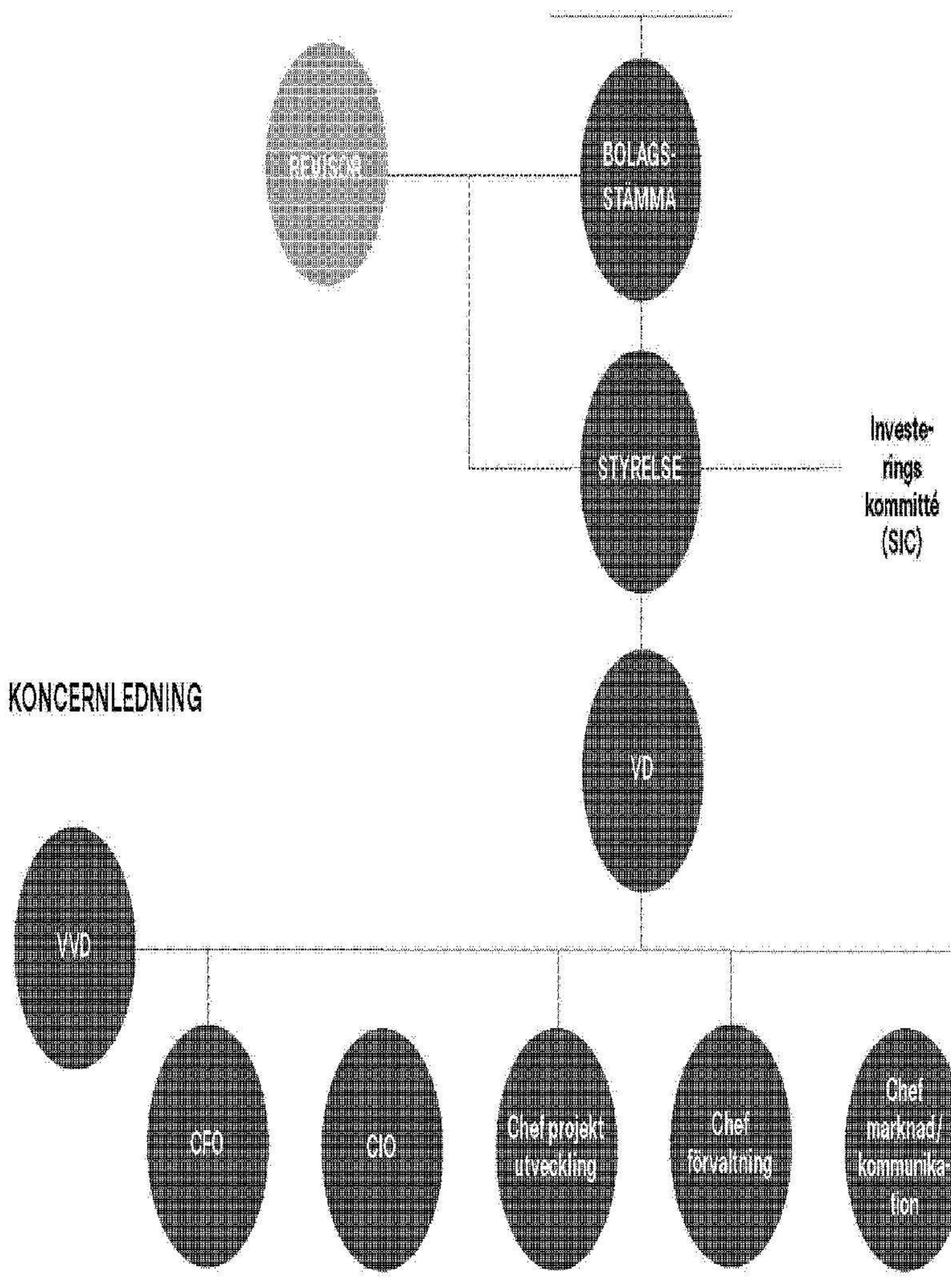
Transaktion 09222115557484746 Signerat PV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

LAGSTIFTNING, SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING OCH BOLAGSORDNING

Klövern AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag och regleras av svensk lagstiftning, bolagets bolagsordning samt interna regler och instruktioner. Bolaget tillämpar reglerna i aktiebolagslagen (2005:551), årsredovisningslagen (1995:1554) och bolagets bolagsordning samt andra tillämpliga svenska och utländska lagar och regler.

Bolaget har för avsikt att vid en notering även följa Nasdaq Nordic Main Market Rulebook for Issuers of Shares, Svensk kod för bolagsstyrning (”**Koden**”) och Regler om ersättningar till ledande befattningshavare om incitamentsprogram (”**Ersättningsreglerna**”). Koden, som förvaltas av Kollegiet för Svensk bolagsstyrning, gäller för alla svenska och utländska bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige och ska tillämpas från tidpunkten för noteringen av bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Koden bygger på självreglering och principen att följa eller förklara. Syftet är att skapa bra förutsättningar för ett aktivt och ansvarsfullt ägande. Ersättningsreglerna ger uttryck för god sed på den svenska aktiemarknaden avseende ersättning till bolagets ledande befattningshavare samt aktierelaterade incitamentsprogram och kompletterar aktiebolagslagen avseende ersättningsriktlinjer och ersättningsrapporter.



De ovan nämnda lagarna och reglerna utgör, tillsammans med bolagsordningen, den yttre ramen för Klöverns bolagsstyrning. Därtill kommer interna regelverk utfärdade av styrelsen där de viktigaste är styrelsens arbetsordning, instruktioner för VD samt policyer, som utgör ramverk för den dagliga operativa verksamheten inklusive riskhantering samt uppförandekod.

Klövern har som uttalat mål att löpande vara redo för en notering och har av den anledningen valt att organisera bolagsstyrning och intern kontroll enligt **Koden** och övriga regelverk som beskrivs ovan. Alla delar är inte implementerade men kan implementeras inom 6 månader. Exempel på funktioner som inte är implementerade är att Klövern inte har en valberedning utsedd, bolagsstämman har inte antagit riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och att ingen styrelseledamot är oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

BOLAGSORDNING

Bolagsordningen, som antas på bolagsstämma, är ett centralt dokument som tillsammans med gällande lagar anger verksamhet och styrning av

Transaktion 09222115557461728467 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

bolaget. Klövern är registrerat med organisationsnummer 556733-4379 och med säte samt huvudkontor på Kungsgatan 27 i Stockholm. Den 1 april 2024 kommer huvudkontoret att flyttas till Kungsgatan 5, 4 trappor, i Stockholm. Klöverns verksamhet är att direkt eller indirekt, investera i, äga och förvalta fast och lös egendom (inklusive aktier) samt bedriva därmed relaterad verksamhet. Den senaste registrerade bolagsordningen antogs vid årsstämman den 14 november 2023. Bolagsordningen innehåller bland annat uppgifter om aktiekapital, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse för årsstämman. Den finns att tillgå i sin helhet på www.klovern.se.

BOLAGSTÄMMA

I enlighet med aktiebolagslagen är bolagsstämman bolagets högsta beslutsfattande organ och på bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av bolagets vinst, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktören, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsens ledamöter och revisorerna. Utöver årsstämman kan extra bolagsstämma sammankallas.

Alla aktieägare som är direktregistrerade i den av Euroclear förda aktieboken sex bankdagar före bolagsstämman och som har meddelat bolaget sin avsikt att delta vid bolagsstämman senast det datum som anges i kallelsen till bolagsstämman, har rätt att närvara vid bolagsstämman och rösta för det antal aktier de innehar. Aktieägare kan delta i bolagsstämman personligen eller genom ombud och kan även medta biträde. Normalt brukar aktieägare kunna registrera sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka anges i kallelsen till stämman. Aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade hos en bank eller annan förvaltare måste utöver att informera bolaget begära att deras aktier tillfälligt registreras i eget namn i den av Euroclear förda aktieboken för att vara berättigade att delta på bolagsstämman. Rösträttsregistreringar för förvaltarregistrerade aktier som har gjorts senast fyra bankdagar före stämman beaktas vid framställningen av aktieboken. Ändringar i Klöverns aktiekapital beslutas av bolagsstämman, antingen direkt eller genom bemyndigande till styrelsen. Bolagsstämma ska hållas i Stockholm.

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka in en skriftlig begäran till styrelsen. Begäran ska normalt ha tagits emot av styrelsen senast sju veckor före bolagsstämman.

STYRELSEN

Styrelsen är bolagets högsta beslutande organ efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för bolagets förvaltning och organisation, vilket betyder att styrelsen är ansvarig för att bland annat fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, fortlöpande utvärdera Klöverns finansiella ställning och resultat samt utvärdera den operativa ledningen. Styrelsen ansvarar också för att säkerställa att årsredovisningen och koncernredovisningen samt delårsrapporterna upprättas i rätt tid. Dessutom utser styrelsen verkställande direktören.

Styrelseledamöterna väljs varje år på årsstämman, eller i förekommande fall på extra bolagsstämma, för tiden fram till slutet av nästa årsstämma. Enligt bolagets bolagsordning ska styrelsen, till den del den väljs av bolagsstämman, bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och uppdelningen av arbetet mellan styrelseledamöterna och VD. Styrelsen fastställer instruktioner för finansiell rapportering och instruktioner för VD.

Styrelsen sammanträder enligt fastställt schema. Utöver dessa möten kan ytterligare möten anordnas för att hantera frågor som inte kan hänskjutas till ett ordinarie möte. Utöver styrelsemöten har styrelseordföranden och VD en fortlöpande dialog rörande ledningen av bolaget.

Sedan ordinarie årsstämma 2023 har styrelsen bestått av sju ordinarie stämmovalda ledamöter. Efter den extra bolagsstämman den 17 augusti består styrelsen av fem ordinarie ledamöter utan suppleant. Ledamöterna presenteras i avsnittet "Styrelse och revison". Under året har 27 protokollförda styrelsemöten ägt rum.

Enligt Nasdaq Stockholms regelverk och Koden ska majoriteten av de stämmovalda ledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt minst två ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Med oberoende i förhållande till bolaget och till dess huvudägare åsyftas att omfattande affärsförbindelser med bolaget inte finns samt att styrelsemedlemmarna enskilt representerar mindre än 10 procent av det högsta av aktierna eller rösterna i Klövern. Detta uppfyller Klövern för närvarande inte.

Styrelsen har inrättat en Investeringskommitté (Steering & Investment Committé, SIC) för att ansvara för större investeringsbeslut som inte behöver tas i styrelsen. SIC består av VD, Vice VD och två styrelseledamöter.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande har ansvar för att styrelsens arbete är väl organiserat och bedrivs effektivt samt att styrelsen fullgör sina uppgifter. Det åligger ordföranden att fortlöpande hålla kontakt med bolagets VD och fungera som diskussionspartner och stöd åt denne. Ordföranden ska ta emot synpunkter från ägarna i ägarfrågor och förmedla dessa inom styrelsen. Ordföranden ska även se till att styrelsen fortlöpande uppdaterar och fördjupar sina kunskaper om bolaget och dess verksamhet, samt i övrigt får den utbildning som krävs för att styrelsearbetet ska kunna bedrivas effektivt.

Ordföranden ska efter samråd med VD fastställa förslag till dagordning för styrelsens sammanträden. Ordföranden ska se till att styrelsens ledamöter genom VD:s försorg fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets och Koncernens ställning, ekonomiska planering och utveckling. Ordföranden svarar även för kontroll över att styrelsens beslut verkställs effektivt.

Ordföranden ska se till att styrelsens arbete regelbundet utvärderas samt att VD:s arbete årligen utvärderas av styrelsen.

Transaktion 09222115557451728467 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

Det är ordförandens uppgift att se till att en valberedning inrättas och att denna hålls informerad om resultatet av utvärderingen av styrelsearbetet.

Ersättningsutskott och revisionsutskott

Styrelse har beslutat att själv utföra de uppgifter som i annat fall skulle ankomma på ett ersättningsutskott respektive ett revisionsutskott att utföra, eftersom det ansågs vara den mest ändamålsenliga och ekonomiska lösningen för ett bolag av Klöverns storlek. En av följderna av detta beslut blir att styrelsen har till uppgift att genomföra analyser av för bolaget viktiga redovisningsfrågor, kvalitetssäkra bolagets finansiella rapportering samt följa upp resultatet av de externa revisorernas granskning.

Styrelsen träffar fortlöpande bolagets revisor för att informeras om revisionens inriktning och omfattning samt diskutera synen på bolagets risker. Styrelsen fastställer riktlinjer för vilka andra tjänster än enbart revision som bolaget får möjlighet att upphandla av bolagets revisor. Styrelsen utvärderar revisionsinsatsen och kommer så snart bolaget etablerat en valberedning att informera bolagets valberedning eller i förekommande fall, särskilda valberedning om resultatet av utvärderingen samt biträda valberedningen vid framtagandet av förslag till revisor och arvodering av revisorsinsatsen. Ersättningsutskottets uppgift att bereda frågor kring ersättningar till VD och ledande befattningshavare utförs av styrelsen.

VALBEREDNINGEN

Bolaget har ännu inte inrättat en valberedning. Inför en potentiell notering av bolagets aktier på Nasdaq Stockholm kommer en valberedning att inrättas. Valberedningen planeras bestå av styrelsens ordförande (beroende i förhållande till bolaget och bolagsledningen) och ytterligare två ledamöter.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH KONCERNLEDNING

VD utses av styrelsen och har främst ansvar för bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för VD. VD ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsesammanträden.

Enligt instruktionen för VD är VD ansvarig för finansiell rapportering i bolaget och ska följaktligen säkerställa att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera Klöverns finansiella ställning. VD ska fortlöpande hålla styrelsen informerad om utvecklingen av Klöverns verksamhet, omsättningens storlek, bolagets resultat och finansiella ställning, likviditets- och kreditsituation, viktiga affärshändelser samt andra omständigheter som inte kan antas vara av oväsentlig betydelse för bolagets aktieägare att styrelsen känner till (till exempel väsentliga tvister, uppsägning av avtal som är viktiga för Klövern samt betydande omständigheter som rör Klöverns anläggningar). Utöver verkställande direktör Rickard Lagerfors består koncernledningen av vice verkställande direktör Mathias Wallestam, Chef projektutveckling Erik Ihse, Hållbarhetschef Teresa Mattisson och CFO Jörgen Ericsson.

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSEN, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISORER SAMT ANSTÄLLNINGSVILLKOR FÖR LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättningar till styrelseledamöter

Vid årsstämman 24 april 2023 beslutades att styrelsearvode för tiden intill slutet av nästa årsstämma ska utgå med totalt 1 150 000 kronor varav 250 000 kronor till styrelsens ordförande och 150 000 kronor vardera till de övriga ledamöterna. I samband med Nreps förvärv den 17 augusti valdes ny styrelse på extra bolagsstämma. Där beslutades även att inget arvode skulle utgå till styrelsen. I nedanstående tabell redovisas ersättningar till styrelseledamöter för tiden mellan ordinarie årsstämma 2023 och den 17 augusti 2023 innefattande eventuella villkorade eller uppskjutna ersättningar och eventuella naturaförmåner som Klövern beviljat för tjänster som utförts åt bolaget, oavsett av vem eller i vilken egenskap tjänsterna utförts.

Riktlinjer för ersättning till VD och övriga ledande befattningshavare

Ersättning till ledande befattningshavare ska enligt koden bestämmas i enlighet med bolagets Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Ersättningen består av fast lön, rörliga ersättningar, pension och andra förmåner. Bolagsstämman har inte antagit riktlinjer för ersättning till ledande befattningsinnehavare. Styrelsen har beslutat om VD:s ersättning och har delegerat till VD att besluta om övriga ledande befattningshavares ersättningar. För att undvika att bolagets ledande befattningshavare uppmuntras till osunt risktagande ska det finnas en grundläggande balans mellan fast och rörlig ersättning.

Dessutom kan bolagets årsstämma, om så beslutas, lämna erbjudande om långsiktiga incitamentsprogram såsom aktie eller aktiekursrelaterade incitamentsprogram. Varje ledande befattningshavare ska erbjudas en fast lön som är marknadsmässig och baserad på arbetets svårighetsgrad och den ledande befattningshavarens erfarenhet, ansvar, kompetens och arbetsinsats. Varje ledande befattningshavare kan därutöver, från tid till annan, erbjudas rörlig lön (bonus) att utgå kontant. Rörlig ersättning ska grundas på tydliga, förutbestämda och mätbara kriterier och ekonomiska resultat och i förväg uppsatta individuella mål och verksamhetsmål samt vara utformade med syfte att främja bolagets långsiktiga värdeskapande. De ledande befattningshavarna ska erbjudas pensionsvillkor som är marknadsmässiga.

Fast lön under uppsägningstiden och avgångsvederlag för de ledande befattningshavarna ska enligt riktlinjerna sammantaget inte överstiga 24 fasta månadslöner. Styrelsen ska vara berättigad att avvika från riktlinjerna om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl att så sker. Styrelsen ska inför varje årsstämma överväga om ytterligare aktie- eller aktiekursrelaterade incitamentsprogram ska föreslås bolagsstämma eller inte. Det är bolagsstämman som beslutar om sådana incitamentsprogram. Incitamentsprogram ska bidra till långsiktig värdetillväxt och medföra att deltagande befattningshavares intressen sammanfaller med aktieägarnas. Emissioner och överlåtelser av värdepapper som beslutats av bolagsstämma enligt reglerna i kapitel 16 aktiebolagslagen (2005:551) omfattas inte av dessa riktlinjer i den mån bolagsstämma har eller kommer att fatta sådana beslut.

Nuvarande anställningsvillkor för VD och avtal med ledande befattningshavare

Beslut om nuvarande ersättningsnivå och övriga anställningsvillkor för Klöverns verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare har fattats av styrelsen.

VD har enligt sitt anställningsavtal rätt till årlig ersättning om 2 760 000 kronor och en rörlig ersättning uppgående till maximalt sex månadslöner. Därutöver gör Klövern varje

Transaktion 09222115557451478467 Signerat BM, JA, PF, RD, SV, RL, GN

månad marknadsmässiga pensionspremieavsättningar till VD:s pensionsförsäkring.

Både Klövern och VD ska iaktta sex månaders uppsägningstid. Vid uppsägning från Klöverns sida har Klövern rätt att omedelbart skilja VD från dennes befattning och neka tillträde till Klöverns lokaler och egendom. Utöver uppsägningstiden har VD rätt till ett avgångsvederlag motsvarande tolv månadslöner, beräknat på VD:s fasta månadslön, förutsatt att det är Klövern som sagt upp anställningsavtalet och VD inte har blivit avskedad.

CFO är inte anställd i Klövern utan är engagerad med ett konsultavtal. Avtalet är på löpande räkning med tre månaders ömsesidig uppsägningstid.

De övriga ledande befattningshavarna är berättigade till rörlig ersättning uppgående till maximalt sex månadslöner och beror på bolagets resultat samt arbetstagarens arbetsinsats. Den rörliga ersättningen fastställs årligen av bolagets VD. Klövern ska iaktta uppsägningstid i enlighet med lagen om anställningsskydd. De övriga ledande befattningshavarna ska iaktta samma uppsägningstid, dock längst sex månader. De är därutöver berättigade till ett avgångsvederlag motsvarande ytterligare maximalt sex månadslöner, beräknat på den fasta månadslönen, förutsatt att det är Klövern som sagt upp anställningsavtalet och befattningshavaren inte har blivit avskedad.

Incitamentsprogram

Samtliga anställda i Klövern har i sina anställningsavtal rätt att delta i bonusprogram när ett sådant beslutas av styrelsen. För närvarande finns inget bonusprogram beslutat av styrelsen.

Utöver bonus har alla anställda rätt att delta i incitamentsprogram som beslutas av styrelsen. För närvarande finns inget sådant incitamentsprogram beslutat av styrelsen.

tkr	Invald år	Styrelsearvode	Lön, annan ersättning (inklusive förmåner), pension	Närvaro antal styrelsemöten
Petri Valkama, styrelseordförande från 17 augusti	2023	-	-	14/27
Sebastian Vallgårda, från 17 augusti	2023	-	-	14/27
Rickard Dahlberg, från 5 september	2023	-	-	10/27
Patrik Essehorn, styrelseordförande till 17 augusti	2018	62	-	27/27
Joakim Alm	2022	38	-	25/27
Eva Landén, till 17 augusti	2022	38	-	13/27
Hanna Wachtmeister, till 17 augusti	2022	38	-	12/27
Maria Wideroth, till 17 augusti	2022	38	-	13/27
Johan Unger, till 17 augusti	2022	38	-	13/27
Katarina Bolander Apazidis, till 17 augusti	2022	38	-	13/27
Summa		**290**	-	

Ersättningar till ledande befattningshavare under 2023.

tkr	Löner och annan ersättning (inklusive förmåner)	Rörlig ersättning	Pension	Total ersättning och pensioner
Rickard Langerfors, VD från 11 september	773	-	310	2 335
Patrik Mellgren, VD till 11 september, lön hela 2023	1 928	116		
Övriga ledande befattningshavare (3 personer)[1)]	3 696	-	546	3 426
Summa	**6 397**	**116**	**856**	**5 761**

1 CFO är inte anställd i Klövern utan är engagerad med ett konsultavtal. Avtalet är på löpande räkning med tre månaders ömsesidig uppsägningstid.

INTERN KONTROLL

Bolaget har inte inrättat någon särskild funktion för intern kontroll utan uppgiften fullgörs främst av styrelsen. Den interna kontrollen inbegriper kontroll över Klöverns organisation, rutiner och åtgärder. Ändamålet med god intern kontroll är att uppnå en effektiv verksamhet som uppnår sina mål, säkerställa tillförlitlig intern och extern finansiell rapportering samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policyer och instruktioner. Strukturen för koncernens interna kontroll baseras på COSO-ramverket och består av byggstenarna kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt styrning och uppföljning för att uppnå god intern kontroll. Bolaget har antagit en policy för intern kontroll.

REVISION

Enligt bolagets bolagsordning ska bolaget utse en revisor utan suppleant eller ett registrerat revisionsbolag. Bolagets revisor är sedan 2012 Ernst & Young Aktiebolag, som vid årsstämman 2023 omvaldes för tiden intill slutet av årsstämman 2024. Huvudansvarig revisor är Gabriel Novella. Gabriel Novella är auktoriserad revisor och medlem i FAR. Bolagets revisor presenteras närmare under avsnittet "Styrelse och revisor".

Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och VD:s förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman. Med revisionsuppdrag avses granskning av bolagets årsredovisning och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Transaktion 09222115557453478647 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

För räkenskapsåret 2023 uppgick den totala ersättningen till bolagets revisor till 2,1 mkr.

AKTIEMARKNADSINFORMATION OCH INSIDERREGLER

I samband med notering på Nasdaq Stockholm tillkommer krav på att säkerställa att alla intressenter på aktiemarknaden och allmänheten har samtidig tillgång till insiderinformation rörande bolaget och insiderregler i syfte att förhindra marknadsmissbruk.

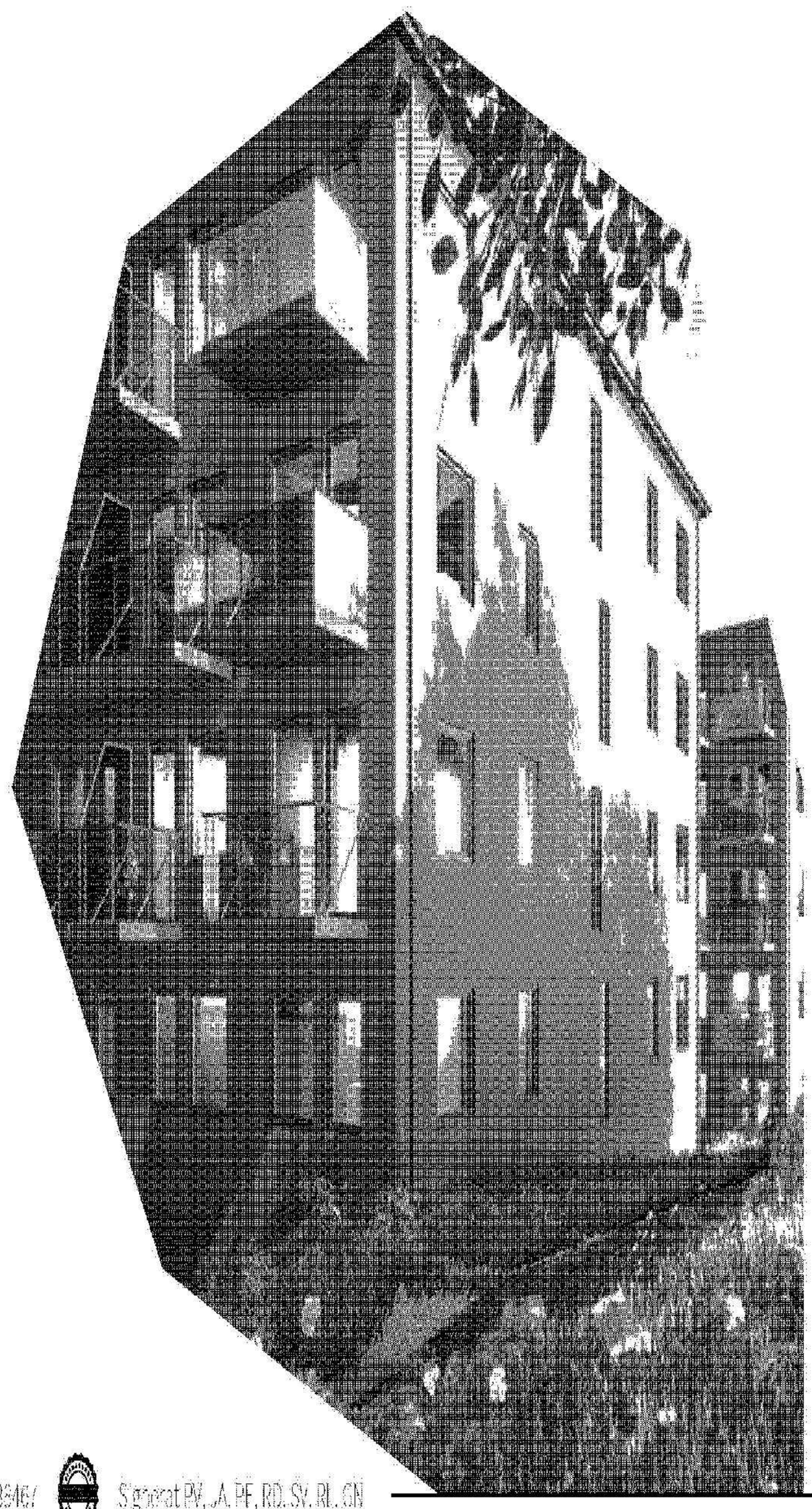
Bolagets styrelse har bland annat antagit en informations- respektive insiderpolicy i syfte att säkerställa en korrekt och god kvalitet på bolagets information och hantering av insiderinformation såväl externt som internt. Bolagets styrelseordförande hanterar övergripande ägarrelaterade frågeställningar medan verkställande direktören har det övergripande ansvaret för bolagets externa kommunikation. Policyer och riktlinjer avseende informationsgivning och insiderregler samt uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal och bolagsledningen går igenom regelverket med anställda. Bolagets regelverk är utformat efter svensk lagstiftning, Nasdaq Stockholms regelverk och Koden samt EU:s marknadsmissbruksförordning (MAR). Samtliga finansiella rapporter och pressmeddelanden kommer efter notering att publiceras på bolagets webbplats (www.klovern.se) i direkt anslutning till offentliggörandet.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Det förekommer inga familjeband mellan några av styrelseledamöterna eller ledande befattningshavare. Det föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och de ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot bolaget och deras privata intressen och/eller andra åtaganden. Det förekommer inte heller några avtal mellan koncernbolag och bolagets medlemmar i förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan om förmåner efter att respektive uppdrag har avslutats. Styrelseledamoten Patrik Essehorn är delägare i Walthon Advokater AB, som regelbundet tillhandahåller legal rådgivning till koncernen.

Utöver vad som framgår ovan har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) representerat ett företag som försatts i konkurs eller likvidation, eller varit föremål för konkursförvaltning, (iii) varit föremål för anklagelse och/eller sanktion av i lag eller förordning bemyndigande myndigheter (däribland godkända yrkessammanslutningar) eller (iv) förbjudits av domstol att ingå som medlem av en emittents förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via bolagets adress, Klövern AB, Kungsgatan 27, 111 56 Stockholm. Efter den 1 april 2024 kommer bolagets adress vara Kungsgatan 5, 4 trappor, 111 43 Stockholm.



Transaktion 09222115557453178946 Signerat BV, JA, PE, RD, SV, RL, GN

STYRELSE OCH REVISOR



Petri Valkama
Styrelseordförande

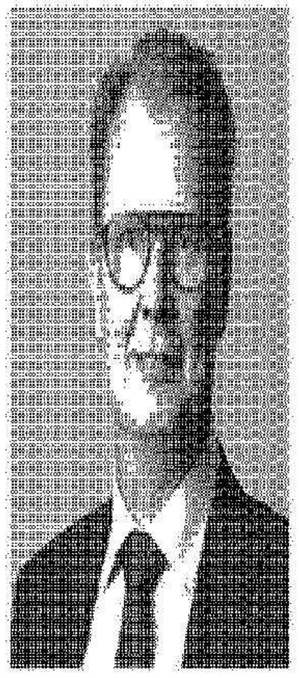
Född
1984

Utbildning
Civilingenjör (MSc)

Andra uppdrag/styrelse-uppdrag
Partner & Deputy CIO, Nrep, Styrelseordförande, 7R SA

Tidigare erfarenhet
Partner Nrep med ansvar för bostäder, McKinsey & Co

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.



Patrik Essehorn
Styrelseledamot

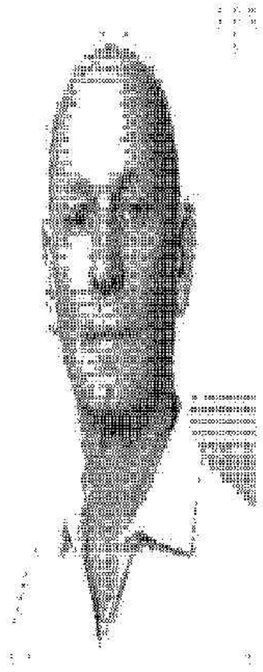
Född
1967

Utbildning
Jur. kand.

Andra uppdrag/styrelse-uppdrag
Styrelseordförande i Corem Property Group AB (publ), Managing Partner och styrelseledamot i Walthon Advokater AB

Tidigare erfarenhet
Styrelseledamot i A Group of Retail Assets AB. Styrelseordförande i JR Markteknik AB. Delägare i MAQS Advokatbyrå

Beroende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.



Joakim Alm
Styrelseledamot

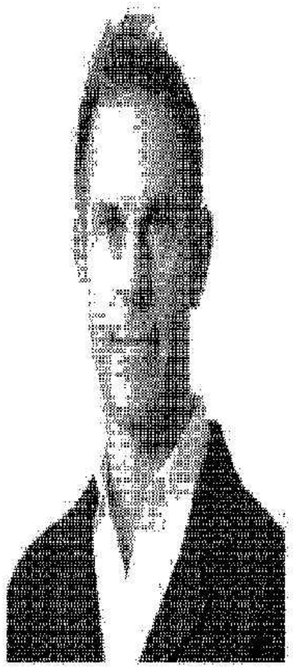
Född
1961

Utbildning
Ekonomistudier, Uppsala Universitet

Andra uppdrag/styrelse-uppdrag
Grundare, styrelseledamot och VD i ALM Equity AB, styrelseordförande i Skarnvest AB samt styrelseledamot i Svenska Nyttobostäder AB

Tidigare erfarenhet
Grundare, styrelseledamot och VD i gratistidningarna Bargain Pages Ltd, England, Admag Holding, Indien, och Admag Holding Australien samt affärsutvecklare på Interline Phone

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.



Rickard Dahlberg
Styrelseledamot

Född
1973

Utbildning
MSc, Real Estate, Finance, Cass Business School, Kungliga Tekniska Högskolan (KTH)

Andra uppdrag/styrelse-uppdrag
Nrep, Diverse styrelseuppdrag/uppdrag via bolag inom Nrep samt inom South Bay Holding AB gruppen

Tidigare erfarenhet
Medgrundare, partner, styrelseledamot och ägare Nrep, Projektchef JV's, Finansiering & transaktioner, GE Capital Real Estate, Ledande positioner på Cushman & Wakefield/DTZ Capital Market

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.



Sebastian Vallgårda
Styrelseledamot

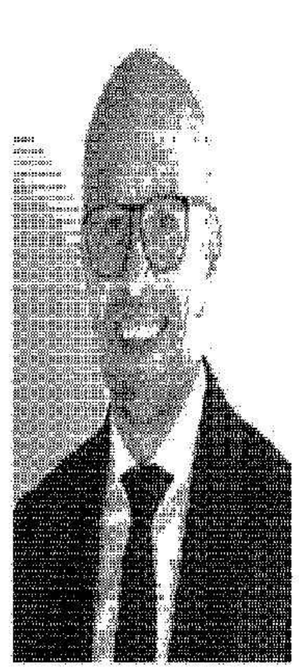
Född
1984

Utbildning
Cass Business School (M.Sc), Kungliga Tekniska Högskolan (B.Sc)

Andra uppdrag/styrelse-uppdrag
Nrep, Diverse styrelseuppdrag/uppdrag via bolag inom Nrep, Transaktionschef, Nrep Sverige

Tidigare erfarenhet
Transaktionskonsult, Savills

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.



Gabriel Novella
Huvudansvarig revisor
Ernst & Young AB

Född
1982

Utbildning
Civilekonom, Auktoriserad revisor

Andra uppdrag
Akka Egendom, Alma Property Partners, Arlandastad Group, Bohild Fastigheter, Fastighets AB Regio, Logistea, M2 Asset Management, Neobo, Prisma Fastigheter, Revelop, Skanska Sverige AB och Studentbostäder i Norden.

Transaktion 09222115557428467 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

LEDNING



Rickard Langerfors
CEO

tf Chef Marknad/ Kommunikation

Född
1972

Utbildning
Högskoleingenjör

Tidigare erfarenhet
Affärsutvecklings- och transaktionschef Nrep, Vice VD Magnolia Bostad AB, Projektchef Magnolia Bostad AB, Projektchef, projektledare, produktchef Skanska Nya Hem, Förvaltare, projektledare HSB Bostad AB.

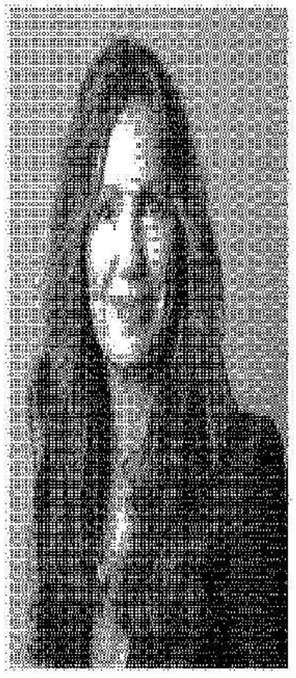


Erik Ihse
Chef Projektutveckling

Född
1979

Utbildning
Civilekonom, Stockholms Universitet

Tidigare erfarenhet
Affärsutvecklare NREP, ackvisitör och projektchef Ikano Bostad, projektledare Bryggan, projektledare Lennart Ericsson Fastigheter AB, marknadsansvarig Familjebostäder AB.

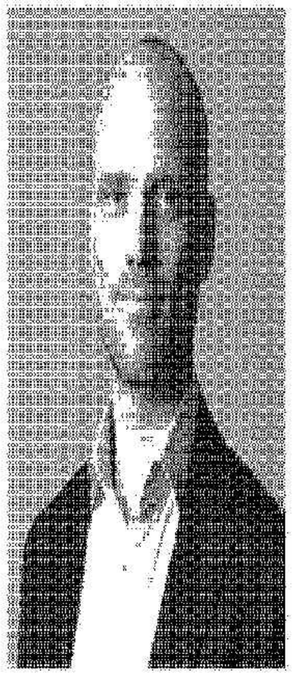


Teresa Mattisson
Hållbarhetschef

Född
1973

Utbildning
Civilingenjör, Lunds Tekniska Högskola

Tidigare erfarenhet
Tidigare Hållbarhetschef Klövern/Corem Property Group. Har även en bakgrund som chef inom försäljning, energiproduktion och investeringar på E.ON, samt CSR- och klimatrelaterade frågor på Sida.



Mathias Wallestam
vVD och CIO

tf Chef förvaltning

Född
1983

Utbildning
Stockholm School of Economics (MSc Economics and Business Administration, Finance)

Tidigare erfarenhet
Chef affärsutveckling inom affärsområdet projektutveckling på Corem Property Group AB, Chef affärsutveckling på Tobin Properties AB, Management konsult på Accenture Strategy samt Aktieanalytiker Carnegie Investment Bank.



Jörgen Ericsson
CFO

Född
1962

Utbildning
Civilekonom

Tidigare erfarenhet
Financial Director Estea AB, CFO på Grön Bostad, Ekonomichef på Victoriahem AB (tidigare Hembla AB), Koncerncontroller på Vasakronan, CFO Agora, Auktoriserad revisor PwC.

Transaktion 09222115557453172836467 Signerat BW, JA, PF, RD, SV, RL, GN

ÄGARE

Klövern hade per den 31 december 14 ägare. Nrep är den största ägaren med 58,8 procent av kapital och röster efter förvärv av aktier från de tidigare ägarna Corem Property Group, ALM Equity och Broskeppet Bostad och tre nyemissioner. Corem Property Group och ALM Equity har avstått sin rätt att delta i nyemissionerna i samband med försäljningen av aktierna till Nrep.

Broskeppet Bostad har delat ut samtliga aktier i Klövern till sina 11 aktieägare under perioden och Broskeppet Bostad är därmed inte längre aktieägare i Klövern. De nya ägarna redovisas nedan som övriga aktieägare.

Ägare	Antal stamaktier	Kapital, procent	Röster, procent
Nrep NSF V	90 410 814	58,84	58,84
Corem Property Group	30 975 369	20,16	20,16
ALM Equity	29 182 659	18,99	18,99
Övriga aktieägare	3 077 718	2,00	2,00
Totalt	**153 646 560**	**100,00**	**100,00**



Transaktion 09222115568761478346 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Klöverns riskhantering baseras på verksamhetsmål fastställda av styrelsen. Med en effektiv riskhantering ökar sannolikheten för att de uppsatta verksamhetsmålen uppnås.

Riskhantering utförs i det dagliga arbetet i samtliga delar av verksamheten av Klöverns medarbetare. Den är utformad för att möjliggöra identifiering och förståelse för bolagets risker i god tid, och därmed ha möjlighet att vidta åtgärder för att minska riskexponeringen.

Identifiering av risker sker i syfte att identifiera de mest väsentliga riskerna för Klövern. Personer i ledningsgruppen intervjuas för att granska rådande bruttolista av risker samt identifiera nya risker. Riskerna kategoriseras utifrån fyra kategorier. Ledningen genomför en workshop där bolagets risker värderas.

Arbetet med att identifiera, analysera, hantera och följa upp riskerna är prioriterat och sker kontinuerligt enligt en strukturerad process. I tabellen nedan en genomgång av Klöverns huvudsakliga risker och riskbedömning.

Nedan följer en mer utförlig beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer

Risk	Sannolikt	Konsekvens	Riskvärde
Regler och förordningar	1	2	2
Bostadsmarknad konkurrens	2	2	4
Transaktion/portfölj - Risk i investeringar, avyttringar och projektutvecklingar	1	2	2
Projektutveckling och genomförande som inte levereras i tid, med rätt kvalitet, intäkter eller kostnader	2	2	4
Förvaltning/uthyrning - bolaget uppnår ej förväntade hyresnivåer/uthyrningsgrad eller levererar enligt budgeterade kostnader	2	2	4
Bolagets förvaltningsorganisation levererar inte enligt budgeterade kostnadsnivåer	1	2	2
Försäljning, marknad och konkurrens	2	2	4
Klimatförändringar och miljörisker	2	1	2
Arbetsmiljö, mänskliga rättigheter och korruption	2	2	4
Kompetens och arbetsmiljö	1	2	2
IT- och informationssäkerhet	2	2	4
Bristande krishantering vid större oväntad kris	1	2	2
Likviditet – Risk för att ej infria betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten	1	2	2
Brist på finansiering	1	2	2
Negativa förutsättningar på räntemarknaden	1	2	2
Värdenedgång på byggrätter och fastigheter	2	1	2

Sannolikhet/konsekvens låg = 1
Sannolikhet/konsekvens medel = 2
Sannolikhet/konsekvens hög = 3

Riskvärde låg = 1-2
Riskvärde medel = 3-5
Riskvärde hög = 6-9

Risk kan definieras som osäkerheten om en händelse kommer att inträffa och dess påverkan/konsekvens på en enhets förmåga att uppnå sina verksamhetsmål inom en given tidsperiod.

STRATEGISKA RISKER
Innefattar risker som kan hindra bolaget från att uppnå sin vision och sina mål. Strategiska risker är ofta förknippade med att verka i en specifik bransch. Innefattar även makroekonomiska risker.

OPERATIONELLA RISKER
Risker relaterade till effektivitet och effektiv hantering av resurser. Operationella risker är risker anslutna till interna processer, resurser, system och anställda.

REGELEFTERLEVNADS-RISKER
Regelefterlevnadsrisker innebär risk för ekonomiska och juridiska påföljder till följd av bristande efterlevnad av lagar, förordningar och regelverk.

FINANSIELLA RISKER
Risker relaterade till Klöverns interna och externa rapportering, samt bolagets exponering mot finansiella risker så som ränta, likviditet, krediter och valutor.

Transaktion 09222115557514289467 Signerat PV, AA, PE, RD, SV, RL, GN

Kategori	Område	Beskrivning	Hantering
Regelefterlevnad	Regler och förordningar	Bolaget står inför förändringar avseende lagar, förordningar och andra regler som kan ha en väsentlig påverkan på bolagets verksamhet (t ex bygglovsregler, riktlinjer för byggnation samt finansieringsregler).	Klövern har en kontinuerlig dialog med intressenter som påverkar den politiska agendan. Detta kompletteras med extern analys inriktad på att identifera orsaker, trender och pågående förändringar avseende lagar, förordningar och andra regler. När väsentliga förändringar inträffar anpassar Klövern fortlöpande sina processer, beslut och vid behov även strategisk inriktning.
Strategisk	Bostäder, marknad och konkurrens	Bolaget står inför förändringar på bostadsmarknaden som påverkar utbudet av mark, tjänster eller efterfrågan på bostäder.	Bostadsmarknaden analyseras kontinuerligt av interna och externa experter för att förutse förändringar i marknadsförhållandena så tidigt som möjligt. Klövern genomför strukturerad informationsinsamling från kunder och marknaden samt optimerar kontinuerligt produktionskostnaderna för att erbjuda kunderna och marknaden de produkter de efterfrågar.
Operationell	Transaktion, portfölj	Bolaget tar flertalet ogynnsamma beslut gällande investeringar, avyttringar och projektutvecklingar. Vid förvärv finns risk att fastigheternas uthyrningsgrad ej utvecklas enligt förväntan, att den tekniska standarden är sämre än bedömt eller att dolda miljörisker finns. Vid bolagsförvärv finns även risk för juridiska åtaganden inom det förvärvade bolaget samt en skattemässig risk.	God kontakt med marknaden och hög marknadskännedom prioriteras för att ge goda förvärvs- och avyttringsmöjligheter. Risker vid transaktioner hanteras genom att ha bred och hög kunskap inom fastighetsverksamhet och att vid varje förvärv genomföra sedvanlig ekonomisk och teknisk due diligence.
Operationell	Projektutveckling och genomförande	Bolaget levererar inte den planerade bostadsproduktionen i tid, med rätt kvalitet eller med de intäkter och kostnader som ursprungligen beräknades.	Risker relaterade till projektutveckling hanteras av en strukturerad intern verksamhetsstyrningsprocess. Klövern bedömer och hanterar risker genom utvecklade processer och rutiner.
Operationell	Förvaltning, uthyrning	Bolaget uppnår inte förväntade hyresnivåer eller uthyrningsgrad samt kunden betalar inte sina hyror i tid eller kan inte fullgöra sina förpliktelser.	Marknadsanpassade och yteffektiva produkter väl anpassade för en bred kundbas samt med geografisk spridning. Proaktiv dialog med kunden i kombination med tidig och snabb hantering av försämrad betalningsförmåga.
Operationell	Förvaltning, drift och underhåll	Bolaget levererar inte enligt budgeterade kostnadsnivåer eller fastigheterna har högre grad av konstruktionsfel och skador än planerat.	Klövern har genom aktiv förvaltning god kunskap om fastigheterna. Ett kontinuerligt underhållsarbete görs (beroende på ålder) för att bibehålla och förbättra fastigheternas skick, vilket minskar risken för plötsligt omfattande reparationsbehov. Stort fokus läggs på effektiva energilösningar eller energibesparingsåtgärder för att ha god kontroll på och minimera taxebundna kostnader samt som en del i hållbarhetsarbetet.
Operationell	Försäljning Bostäder (Brf)	Bolaget uppnår inte förväntade försäljningsnivåer eller tidplaner	Bostadsmarknaden och försäljningsstatistik analyseras kontinuerligt för att förstå och anpassa försäljningsstrategin till rådande marknadsförhållanden, utbud och efterfrågan på lokal nivå för respektive projekt och målgrupp.
Operationell	Klimatförändringar och miljörisker	Bolagets aktiviteter lever inte upp till internt beslutade eller externt gällande hållbarhetskrav, ökade fysiska klimatrisker, ökade kostnader för råvaror och material samt miljörisker	Klöverns Hållbarhetspolicy och mål är en central del i verksamheten och bolaget arbetar aktivt med hållbarhet i upphandling av entreprenader, material och tjänster samt miljöcertifiering av byggnader. Vid förvärv genomför Klövern klimat- och miljöundersökningar för att identifiera eventuella risker. Vid oklarheter begränsar Klövern sin exponering genom marknadsmässiga garantier. Klövern kartlägger kontinuerligt förekomsten av eventuella miljöföroreningar i fastighetsbeståndet.

Transaktion 09222115557451728467 Signerat PV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

Kategori	Område	Beskrivning	Hantering
Operationell	Arbetsmiljö, mänskliga rättigheter och korruption	Som en kommande stor aktör inom bygg- och fastighetsbranschen finns risker främst i entreprenörsledet kopplat till arbetsmiljö, kriminalitet och arbetsvillkor. En incident kan ha en negativ påverkan på människor samt skada bolagets anseende och verksamhet.	Klöverns uppförandekod för leverantörer är med i alla upphandlingar och avtal. Klövern har en strukturerad process för tydlig kravställning, granskning och uppföljning av entreprenörer avseende sociala risker, samt extern visselblåsarfunktion.
Operationell	Kompetens och arbetsmiljö	Bolaget upprätthåller inte en attraktiv och motiverande arbetsmiljö som attraherar och behåller kompetens som möjliggör för bolaget att nå uppsatta mål.	Klövern har en strukturerad process för rekrytering, kompetensförsörjning och utveckling samt lägger stor vikt vid att stärka sitt anseende som arbetsgivare och säkerställa en balanserad "work-life balance". Klövern erbjuder konkurrenskraftiga anställningsvillkor och har skapat en feedback-kultur som kompletteras med anonyma medarbetarundersökningar.
Operationell	IT och informationssäkerhet	Bolagets IT-miljö uppfyller inte de operationella kraven vad gäller funktionalitet, tillförlitlighet och datasäkerhet.	Bolaget verkar i en modern och övervakad IT miljö med bland annat struktur och styrning avseende delning av information. Klövern har ett aktivt arbete kring IT säkerhet inklusive rutiner och internkontroller för informationsklassning, behörighetsstyrning, back up , molntjänster, leverantörer mm. Rutiner för incidenthantering, löpande uppföljning av funktionalitet och processer samt bolagets kontinuitets och återställningsplan verkar för tillförlitlighet och funktionalitet för användarna.
Operationell	Oväntad kris	Bolaget är inte förberett att på ett effektivt sätt hantera krissituationer, såsom en global pandemi.	Klövern har antagit en krispolicy och har tagit fram en krisplan och en portal för krishantering samt ett avtal med Help24 för extern krissupport vid behov. Bolagets ledningsgrupp genomför kristräning och processer för att säkerställa att krisberedskap och krishantering sker i enlighet med dokumenterade policyer och rutiner.
Finansiell	Likviditet	Risk för att bolaget inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten.	Klövern har en finanspolicy beslutad av styrelsen med mål för bland annat kapitalbindning och låneförfall. Strukturerad process för att löpande följa och prognostisera koncernens likviditet som syftar till att säkerställa optimal nivå av finansiering och likviditet vid varje given tidpunkt. Kontrakterande av erforderliga limitutrymmen och krediter för den löpande driften. Inga nya projekt byggstartas utan säkerställd finansiering.
Finansiell	Finansiering	Bolaget kan inte säkerställa finansieringsbehovet inom förväntad tid, volym eller kostnad.	Genom att vara aktiv på kreditmarknaden, ha flera kapitalkällor och kreditgivare minskar risken att inte få tillgång till finansiering. Genom tillgång till outnyttjade kreditramar begränsas risken ytterligare.
Finansiell	Räntor	Bolaget står inför negativa förutsättningar på räntemarknaden.	Klövern har en finanspolicy med mål för ränteriskhantering som beslutas av styrelsen. För att undvika kraftigt stigande räntor i befintliga låneavtal hanteras risken genom derivat. För att minska ränterisk i nyupplåning har bolaget flera olika kapitalkällor och flera olika motparter. Bolaget arbetar aktivt med att sänka räntekostnaderna.
Finansiell	Byggrätts- och fastighetsvärden	Bolaget står inför negativa värdeförändringar i sina byggrätter och fastigheter.	Extern värdering av samtliga fastigheter görs kvartalsvis. Genom att vara aktiv på transaktionsmarknaden har Klövern god lokalkännedom och kunskap om hur marknaden ser ut på de orter där Klövern verkar. Detta kompletteras med kontinuerliga analyser av portföljens sammansättning och förutsättningar. Projekt för förbättring av intäkter och kostnader samt förädling drivs löpande på förvaltningsbeståndet.

Transaktion 09222115557428467 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

FINANSIELLA RAPPORTER

53 Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat

54 Koncernens balansräkning

56 Koncernens förändring av eget kapital

57 Koncernens kassaflödesanalys

58 Moderbolagets resultaträkning, rapport över totalresultat och balansräkning

59 Moderbolagets förändring av eget kapital

60 Moderbolagets kassaflödesanalys

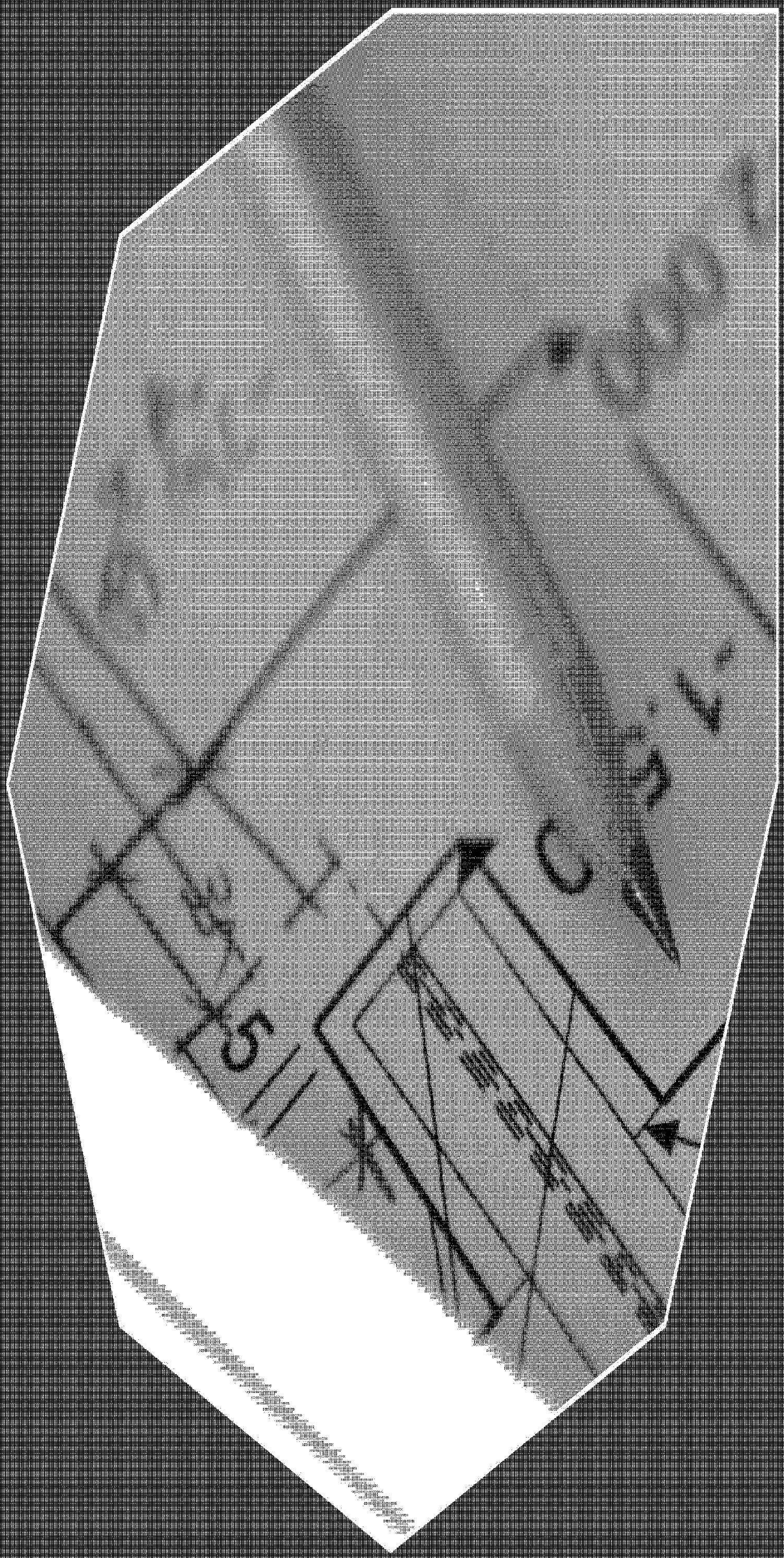
61 Noter

84 Revisionsberättelse

87 Flerårsöversikt

88 Nyckeltal

89 Definitioner



FINANSIELLA RAPPORTER

Klövern i sin nuvarande form bildades den 28 april 2022. Den dagen sålde Corem Property Groups dotterbolag Tobin Properties samtliga sina dotterbolag till andra bolag inom Coremkoncernen. Därefter bytte Tobin Properties AB (publ) namn till Klövern AB (publ). Senare samma dag köpte Klövern fastigheter och byggrätter genom bolagsförvärv från Corem Property Group och ALM Equity. Från ALM Equity övertogs även erfarenhetskapital, system och personal som idag är grunden för Klöverns verksamhet att utveckla de förvärvade byggrätterna.

Tobin Properties har bedrivit bostadsutveckling i avsikt att sälja de färdigbyggda fastigheterna. Under det fjärde kvartalet 2021 togs beslut att förändra inriktningen till att utveckla fastigheter för att förvalta i egen regi. Trots det fanns det fortfarande ett antal pågående projekt att slutföra.

All finansiell information före den 28 april 2022 relaterar till den verksamhet som bedrevs som ett dotterbolag till Corem Property Group under namnet Tobin Properties.

Informationen från och med 28 april 2022 relaterar till den verksamhet som köptes från Corem Property Group och ALM Equity den 28 april. Den 31 maj köptes två fastigheter från Broskeppet Bostad genom bolagsförvärv.

Det betyder att Klöverns nuvarande verksamhet har bedrivits under maj till december 2022. Mot denna bakgrund är verksamheten mellan 2022 och 2023 inte fullt jämförbar.

Belopp i de finansiella rapporterna med tillhörande noter presenteras i mkr om inget annat anges.



Transaktion 09222115557461478346 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

KONCERNENS RESULTATRÄKNING OCH RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Resultaträkning

Belopp i mkr	not	2023	2022
Hyresintäkter	3	198,2	115,1
Övriga intäkter	28	5,0	5,1
Driftkostnader	5, 8	-71,4	-34,5
Underhåll	5	-13,8	-8,5
Driftnetto		**118,1**	**77,1**
Central administration	7, 8, 5	-57,7	-34,6
Finansiella intäkter	9	8,2	11,8
Finansiella kostnader	10	-72,6	-44,5
Förvaltningsresultat		**-4,0**	**9,8**
Intäkter bostadsutveckling	4	-	19, 9
Kostnader bostadsutveckling	6	-	-27, 7
Resultat från bostadsutveckling		**-**	**-7,8**
Resultat från andelar i intresseföretag		-	3,7
Värdeförändring derivat	11	-1,6	2,6
Nedskrivning Goodwill	13	-30,1	-400,0
Nedskrivning Exploateringsprojekt	14	-307,2	-535,9
Orealiserade värdeförändringar	15	-1 486,1	-787,9
Realiserade värdeförändringar	22	-78,9	-
Resultat före skatt		**-1 907,9**	**-1715,5**
Skatt på årets resultat	12	21,8	-19,9
Årets resultat		**-1886,1**	**-1735,4**

Rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	2023	2022
Årets resultat	**-1886,1**	**-1735,5**
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	**-1886,1**	**-1735,5**

Resultat per aktie

	2023	2022
Genomsnittligt antal aktier, tusental	135 433,5	125 837,5
Resultat per aktie, SEK (ingen utspädningseffekt finns)	-13,93	-13,79

Kommentarer till koncernens resultaträkning

Klöverns hyresintäkter uppgick under perioden till 198,2 mkr (115,1) och driftöverskottet till 118,1 mkr (77,1). Ökningen beror till stor del på förvärven under 2022 (se föregående sida), men även på förvärven i augusti 2023.

Central administration har ökat från 34,6 mkr föregående år till 57,7 mkr under perioden. Ökningen är en medveten satsning på att skapa en organisation för att förverkliga Klöverns vision vara ett av Sveriges ledande fastighets- och utvecklingsbolag som visar vägen för en hållbar utveckling. Utfallet i perioden innehåller även avgångsvederlag som uppgår till 7,9 mkr (-). Ökningen av finansiella kostnader från 44,5 mkr föregående år till 72,6 mkr i perioden förklaras till stor del av ökade marknadsräntor, men även av förvärv under 2022 och 2023.

Förvaltningsresultatet uppgick till -4,0 mkr (9,8) under perioden.

Bolaget hade inget resultat från bostadsutveckling under perioden (-7,8) och heller inget resultat från intressebolagsandelar (3,7) under perioden.

Orealiserade värdeförändringar uppgick till -1 825,1 mkr (-1 721,2) under perioden och består av värdeförändring förvaltningsfastigheter -1 486,1 mkr (-787,9), nedskrivning exploateringsprojekt -307,2 (-535,9), nedskrivning goodwill -30,1 (-400) och en värdeförändring på derivat om -1,6 mkr (2,6).

Periodens skatt om +21,8 mkr (-19,9) består av beräknad aktuell skatt om +1,7 (-17,0) mkr och en uppskjuten skatt om +20,1 mkr (-2,9).

Transaktion 09222115557451728467 Signerat BV, JA, PE, RO, SV, RL, GN

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	13	161,8	191,9
Exploateringsprojekt	14	1 036,2	1 604,8
Förvaltningsfastigheter	15	6 120,5	6 876,9
Nyttjanderättstillgångar	16	91,6	91,6
Derivat	11, 17	1,0	2,6
Fordran ägare	17	-	567,5
Övriga anläggningstillgångar	17	1,2	1,2
Summa anläggningstillgångar		**7 412,3**	**9 336,5**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	17, 23	13,8	9,9
Övriga fordringar	17, 23	32,2	94,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	13,5	20,5
Likvida medel	17, 19	272,7	84,1
Summa omsättningstillgångar		**332,3**	**208,4**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 744,6**	**9 545,0**

Kommentarer till koncernens balansräkning

Klövern äger vid periodens utgång förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt till ett bokfört värde av 7 156,8 mkr (8 481,7).

Immateriella tillgångar om 161,8 mkr (191,9) vid periodens utgång vilket främst består av goodwill som uppkommit vid rörelseförvärv men även av varumärket Klövern. Se vidare immateriella tillgångar not 13.

Nyttjanderättstillgångar är kapitaliserade tomträttsavtal där motsvarande belopp tagits upp som Leasingskuld tomträtt.

Fordran ägare från föregående år var en fordran om 567,5 mkr på ALM Equity om nominellt 600 mkr. Reverserna var en del av avtalet om förvärv av fastigheter och exploateringsprojekt från ALM Equity. Betalningen av reverserna med nominellt 500 Mkr var en del av affären med nya huvudägaren under perioden. Reverserna löpte utan ränta och redovisades till upplupet anskaffningsvärde enligt IFRS 9 till ett belopp om 575 mkr. Under perioden har en ränta om 8,0 mkr (8,5) intäktsförts enligt effektivränte metoden och slutregleringen medförde en realiserad förlust om 75,5 mkr.

Transaktion 09222115557461478346167 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och Skulder			
Eget kapital	21		
Aktiekapital		15,4	12,8
Övrigt tillskjutet kapital		10 008,7	9 558,3
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-4 141,7	-1 755,6
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		**5 882,4**	**7 815,5**
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	17, 24	1 399,1	625 ,4
Leasingskuld tomträtt	16	91,6	91,6
Uppskjutna skatteskulder	12	144,2	164,3
Summa långfristiga skulder		**1634,9**	**881,3**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	17, 23	123,7	762, 5
Leverantörsskulder	17, 24	18,6	16,4
Aktuella skatteskulder	24	18,8	18,9
Övriga kortfristiga skulder	17, 24	1,3	19,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	65,0	30,5
Summa kortfristiga skulder		**227,3**	**848,2**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 744,6**	**9 545,0**

Kommentarer till koncernens balansräkning

Vid periodens utgång bestod finansieringen främst av eget kapital 5 882,4 mkr (7 815,5). Minskingen jämfört med föregående år beror på periodens negativa resultat, som i sin tur främst förklaras av värdenedgång i förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt. Kapitalet har stärkts av nyemissioner om 453 mkr (503,1), netto efter emissionskostnader. Under perioden har en utdelning om 500 mkr (-) skett.

Därutöver fanns 1 522,8 mkr (1 387,9) i räntebärande lån från kreditinstitut. Av lånen hade 1 399,1 mkr (625,4) en kapitalbindning överstigande ett år och 123,7 mkr (762,5) en kapitalbindning som understiger ett år. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 272,7 mkr (84,1). Se vidare avsnittet finansiering på sidan 35.

Transaktion 09222115557461478346167 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Hänförligt till moderföretagets ägare					
Belopp i mkr not 21	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moder-företagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**12,3**	**1 106,0**	**308,3**	**1 426,6**	**-0,6**	**1 426,0**
Årets resultat	-	-	-1 735,4	-1 735,4	-	-1 735,4
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	**-**	**-**	**-1 735,4**	**-1 735,4**	**-0,0**	**-1 735,4**
Transaktioner med koncernens ägare						
Utdelning	-	-	-350,0	-350,0	-	-350,0
Utdelning genom försäljning av dotter-bolag understigande koncernmässigt värde	-	-1 058,6	21,5	-1 037,2	0,6	-1 036,6
Aktieägartillskott	-	9 008,4	-	9 008,4	-	9 008,4
Nyemission	0,5	502,5	-	503,1	-	503,1
Summa	**0,5**	**8 452,3**	**-328,5**	**8 124,3**	**0,6**	**8 124,9**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**12,8**	**9 558,3**	**- 1755,6**	**7 815,5**	**0,0**	**7 815,5**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**12,8**	**9 558,3**	**-1 755,6**	**7 815,5**	**0,0**	**7 815,5**
Årets resultat	-	-	-1 886,1	-1 886,1	-	-1 886,1
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	**-**	**-**	**-1 886,1**	**-1 886,1**	**-**	**-1 886,1**
Transaktioner med koncernens ägare						
Utdelning	-	-	- 500,0	-500,0	-	- 500,0
Nyemission	2,6	477,5	-	480,1	-	480,1
Emissionskostnad		- 27,1	-	-27,1	-	- 27,1
Summa	**2,6**	**450,5**	**- 500,0**	**-47,0**	**0,0**	**-47,0**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**15,4**	**10 008,7**	**- 4 141,7**	**5 882,4**	**0,0**	**5 882,4**

Transaktion 09222115557428467 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	not	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Den löpande verksamheten			
Driftöverskott		118,1	77,1
Resultat från bostadsutveckling		-	-7,8
Central administration		-57,7	-34,6
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	0,1	0,4
Erhållen ränta		-	3,3
Erlagd ränta		-71,2	-44,5
Betald inkomstskatt		1,3	-6,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-9,3**	**-12,3**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring projektfastigheter		-	-17,4
Förändring kortfristiga fordringar		51,8	-42,7
Förändring kortfristiga skulder		18,4	-70,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**60,9**	**-142,4**
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga fastigheter		-197,6	-92,1
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan		-374,5	-
Avyttring av dotterföretag, netto likviditetspåverkan		113,5	-
Övriga anläggningstillgångar, netto		0,0	-1,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-458,6**	**-93,5**

Belopp i mkr	not	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Finansieringsverksamheten	26		
Nyemission		220,0	-
Emissionskostnader		-27,1	-
Utdelning		-239,9	-
Återbetalning av fordran på delägare		500,0	300,0
Upptagna räntebärande skulder		508,1	58,8
Amortering		-17,9	-5,1
Återbetalning av lån		-356,9	-94,0
Upptagna övriga lån		-	15,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**586,3**	**275,4**
Periodens kassaflöde		**188,6**	**39,4**
Likvida medel vid periodens början		84,1	44,6
Likvida medel vid periodens slut	19	**272,7**	**84,1**

Kommentarer till koncernens kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten före rörelsekapitalförändring under perioden uppgick till -9,3 mkr (-12,3) mkr. Kassaflödet från den löpande verksamheten under perioden uppgick till 60,9 mkr (-142,4).

Nettoinvesteringarna under perioden uppgick till -458,6 mkr (-93,5), främst förvärv av tre förvaltningsfastigheter genom bolagsförvärv 374,5 mkr (-). Förvaltningsfastigheter och projekt för sålts för 113,5 mkr (-). Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt har gjorts med 197,6 mkr (92,1) under perioden.

Utdelningen den 17 augusti utbetalades inte i sin helhet utan användes delvis som likvid i nyemissionen samma dag.

Koncernens likvida medel har ökat med 188,6 mkr (39,4) under perioden, från 84,1 mkr (44,6) vid periodens början till 272,7 mkr (84,1) vid periodens utgång. Koncernen har ingen outnyttjad checkkredit vid årets slut.

Transaktion 09222115557453478467 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING, RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET OCH BALANSRÄKNING

Resultaträkning

Belopp i mkr	not	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Nettoomsättning	28	34,6	29,7
Rörelsens kostnader	28	-65,4	-54,4
Rörelseresultat		**-30,8**	**-24,7**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i dotterbolag	29	-	-1 900,0
Räntenetto		109,7	119,9
Bokslutsdispositioner	29	30,3	-9,9
Resultat före skatt		**109,3**	**-1 814,7**
Skatt	12	-	-6,1
Årets resultat		**109,3**	**-1 820,8**

Rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Periodens resultat enligt resultaträkningen	109,3	-1 820,8
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för perioden	**109,3**	**-1 820,8**

Moderbolagets nettoomsättning består av fakturererade tjänster till koncernbolag. Moderbolaget fakturerar koncernens bolag för projektledartjänster och administrationstjänster.

Rörelsens kostnader består främst av löner och andra personalkostnader, hyra av kontorslokal, kostnader för bokföring, rapportering och revision samt konsultkostnader.

Under perioden har aktieägartillskott i dotterbolaget Klövern Ben AB har gjorts med 7 205,3 mkr (-).

Balansräkning

Belopp i mkr	not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	31	0,2	0,2
Aktier och andelar i dotterbolag	30	7305,4	100,1
Summa anläggningstillgångar		**7 305,5**	**100,3**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos dotterbolag	28	767,9	7 859,5
Kortfristiga fordringar		0,4	1,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1,9	16,9
Likvida medel	19	192,3	38,0
Summa omsättningstillgångar		**962,5**	**7 915,6**
SUMMA TILLGÅNGAR		**8 268,1**	**8 015,8**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	21	15,4	12,8
Reservfond		0,2	0,2
Överkursfond		2 058,9	1 608,4
Balanserade vinstmedel		5 587,1	7 908,0
Årets resultat		109,3	-1 820,8
Totalt eget kapital		**7770,9**	**7 708,6**
Obeskattade reserver	32	9,9	9,9
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	28	468,1	280,7
Övriga skulder	24	8,3	6,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	10,9	10,7
Summa skulder		**487,3**	**297,4**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**8 268,1**	**8 015,8**

Transaktion 09222115557451728467 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

		Hänförligt till moderföretagets ägare				
Belopp i mkr	not 21	Aktie-kapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01		**12,3**	**0,2**	**1 105,9**	**-750,5**	**367,9**
Årets resultat		-	-	-	-1 820,8	-1 820,8
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-
Transaktioner med koncernens ägare						
Utdelning		-	-	-	-350,0	-350,0
Aktieägartillskott		-	-	-	9 008,4	9 008,4
Nyemission		0,5	-	502,5	-	503,1
Summa		**0,5**	**0,2**	**502,5**	**6 837,6**	**7 340,7**
Utgående eget kapital 2022-12-31		**12,8**	**0,2**	**1 608,4**	**6 087,2**	**7 708,6**
Ingående eget kapital 2023-01-01		**12,8**	**0,2**	**1 608,4**	**6 087,2**	**7 708,6**
Årets resultat		-	-	-	109,3	109,3
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-
Transaktioner med koncernens ägare						
Utdelning		-	-	-	-500,0	-500,0
Nyemission		2,6	-	477,5	-	480,1
Emisssionskostnad		-	-	-27,1	-	-27,1
Summa		**2,6**	**0,2**	**450,5**	**-390,7**	**-47,0**
Utgående eget kapital 2023-12-31		**15,4**	**0,2**	**2 058,9**	**5 696,5**	**7 770,9**

Transaktion 09222115557461478346167 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	not	2023 jan-dec	2022 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före finansiella poster		-30,8	-24,7
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		0,0	0,1
Erhållen ränta		117,7	126,4
Erlagd ränta		-8,0	-6,5
Betald inkomstskatt		1,0	-1,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**80,0**	**94,2**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring kortfristiga fordringar		15,8	-12,2
Förändring kortfristiga skulder		1,6	2,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**97,4**	**85,7**
Investeringsverksamheten			
Lån till dotterbolag		103,9	-47,7
Tillskott till dotterbolag		-	-
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan		-	-0,1
Avyttring av dotterföretag		-	-
Övriga anläggningstillgångar, netto		0,0	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**103,9**	**-47,8**
Finansieringsverksamheten			
Utdelning från dotterbolag		-	-
Utdelning		-239,9	-
Emissioner		220,0	-
Emissionskostnader		-27,1	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-47,0**	**-**
Periodens kassaflöde			
Likvida medel vid periodens början		38,0	0,0
Periodens kassaflöde		154,3	37,9
Likvida medel vid periodens slut	**19**	**192,3**	**38,0**

Transaktion 09222115568061478346167 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

NOTER

NOT 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Klövern AB (publ), org. nr. 556733-4379 (Klövern), är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm. Bolagets affärsidé är att äga och förvalta fastigheter i främst Stockholm och Mälardalen. Verksamheten bedrivs genom dotterbolag.

Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Kungsgatan 27 i Stockholm. Från och med den 1 april 2024 är adressen Kungsgatan 5, 4 trappor, 111 43 Stockholm.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 2 april 2024 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 25 april 2024.

Vi har valt att betona väsentlig information om tillämpade principer med tonad bakgrund. Övrig information om tillämpade principer bedöms vara användbar för läsare av våra finansiella rapporter.

Grunder för koncernredovisningen

Koncernens årsredovisning är upprättad enligt de av Europeiska unionen (EU) antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och tolkningarna av dessa som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncernen.

Värderingsgrunder

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder värderas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet om inte annat framgår av nedanstående noter. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterföretag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhölls. Koncernens redovisningsprinciper har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag.

Klassificering

Anläggningstillgångar består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Långfristiga skulder består av belopp som förfaller till betalning först efter mer än tolv månader efter balansdagen samt andra belopp för vilka koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalningen till en tidpunkt som ligger mer än tolv månader efter balansdagen. Omsättningstillgångar består i allt väsentligt av belopp som förväntas realiseras under koncernens normala verksamhetscykel som är 12 månader efter rapportperioden. Kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas regleras under koncernens normala verksamhetscykel som är 12 månader efter rapportperioden.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Poster som ingår i de finansiella rapporterna för de olika enheterna i koncernen är värderade i den valuta som används i den ekonomiska miljö där respektive företag huvudsakligen är verksamt (funktionell valuta). Koncernföretagens funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, uttrycks i miljoner kronor (mkr) med en decimal.

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

För att upprätta finansiella rapporter i överensstämmelse med IFRS krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen, anges i not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar.

Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS

Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, som ska tillämpas från och med 1 januari 2023, innebär att koncernen ska lämna upplysningar om väsentlig information om redovisningsprinciper. Klövern har valt att fortsätta att upplysa om betydande redovisningsprinciper, men valt att betona väsentlig information om tillämpade principer med tonad bakgrund.

Ändringar i IAS 12 Inkomstskatter som ska tillämpas från och med 1 januari 2023, innebär begränsningar av undantaget för initial redovisning av temporära skillnader enligt IAS 12, i de fall då transaktioner som ger upphov till lika stora skattepliktiga och avdragsgilla temporära skillnader. Ändringen i IAS 12 har inte föranlett någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Ändringar i IAS 1 avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga har skett med ikraftträdande 2024. Samtidigt har nya upplysningskrav om låneskulder förenade med covenanter under nästkommande tolvmånadersperiod införts. Ändringarna har inte föranlett någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya eller ändrade IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Inga nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2023 förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

Transaktion 09222115557461728467
Signerat PV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

Konsolidering

Dotterbolag

Dotterbolag är alla bolag som står under ett bestämmande inflytande från Klövern. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget, direkt eller indirekt, har inflytande över investeringsobjektet, är exponerat för eller har rätt till rörlig ersättning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen för att påverka avkastningen. Dotterbolag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen, och exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigade aktier samt om de facto kontroll föreligger.

Dotterbolag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser och eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Dotterbolagets finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

Förvärv

När ett bolag förvärvas utgör det antingen förvärv av tillgångar eller förvärv av rörelse. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

Rörelseförvärv

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterbolag utgörs av verkligt värde på överförda likvida medel eller andra tillgångar, skulder till tidigare ägare av det förvärvade dotterbolaget samt eventuella aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskilling. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv redovisar koncernen innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade bolaget till verkligt värde av samtliga nettotillgångar inklusive goodwill. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer. Uppskjuten skatt på temporära skillnader redovisas till nominell skattesats. Vid rörelseförvärv där överförd ersättning överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, så kallat förvärv till lågt pris, redovisas denna direkt i årets resultat.

Tillgångsförvärv

När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värde vid förvärvstidpunkten. Anskaffningsvärdet proportioneras ut på förvärvade tillgångar och övertagna skulder baserat på dessa verkliga värden. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv. Uppskjuten skatt på temporära skillnader redovisas inte initialt. Klövern redovisar eventuellt förhandlade skatterabatter som en minskning av fastighetens anskaffningsvärde. Det medför att värdeförändringarna vid efterföljande värdering påverkas av skatterabatten. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Värdeförändringar av villkorade köpeskillingar läggs till anskaffningsvärdet av förvärvade tillgångar. Förvärvade förvaltningsfastigheter redovisas vid nästkommande bokslutsdag till verkligt värde, vilket kan avvika från anskaffningsvärdet.

Redovisning av rörelsesegment

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den Högste Verkställande Beslutsfattaren (HVB). Den Högste Verkställande Beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentets resultat. I koncernen har denna funktion identifierats som koncernledningen. Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver intäktsgenererande verksamhet, kan ådra sig kostnader och för vilket det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernledningen följer upp hela verksamheten som ett segment. Verksamheten följs upp med avseende på den operativa verksamheten och rapporteras regelbundet till koncernledningen. Koncernledningen följer upp driftsresultatet och på tillgångssidan värdet på fastigheterna och investeringar.

Hyresintäkter

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal, då Klövern baserat på avtalets ekonomiska substans bedömer att koncernen behåller de ekonomiska fördelar och ekonomiska risker som är förknippade med ägandet av fastigheterna innan de säljs. Hyrestillägg avseende media, fastighetsskatt samt andra kostnader ses som en integrerad del av hyresintäkten då de inte är självständiga tjänster. Rabatter har i förekommande fall reducerat de redovisade intäkterna. Större hyresrabatter periodiseras linjärt över kontraktets löptid. Ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflytt redovisas som intäkt då avtalsförhållandet upphör och inga åtaganden kvarstår för Klövern, vilket normalt sker när hyresgästen flyttar.

Intäkter från bostadsutveckling

Koncernen redovisar en intäkt när koncernen uppfyller ett prestationsåtagande, vilket är då en utlovad vara eller tjänst levereras till kunden och kunden övertar kontrollen av varan eller tjäns-

Transaktion 09222115557451728467 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

ten. Kontroll av ett prestationsåtagande kan överföras över tid eller vid en tidpunkt. Intäkten utgörs av det belopp som bolaget förväntar sig erhålla som ersättning för överförda varor eller tjänster. För att koncernen ska kunna redovisa intäkter från avtal med kunder analyseras varje kundavtal i enlighet med den femstegsmodell som återfinns i standarden IFRS 15:

- Steg 1: Identifiera ett avtal mellan minst två parter där det finns en rättighet och ett åtagande.
- Steg 2: Identifiera de olika löften (prestationsåtaganden) som finns i avtalet.
- Steg 3: Fastställa transaktionspriset, det vill säga det ersättningsbelopp som företaget förväntas erhålla i utbyte mot de utlovande varorna eller tjänsterna. Transaktionspriset ska justeras för rörliga delar, exempelvis eventuella rabatter.
- Steg 4: Fördela transaktionspriset på de olika prestationsåtagandena.
- Steg 5: Redovisa en intäkt när prestationsåtagandena uppfylls, det vill säga kontroll övergått till kunden. Detta görs vid ett tillfälle eller över tid om någon av de kriterier som anges i standarden möts.

Koncernens väsentliga intäkter från bostadsutveckling härrör från avtal med kunder för utveckling och försäljning av bostadsrätter. Försäljningen av bostäder till privatpersoner sker genom bostadsrättsföreningar vilka Klövern har bedömt utgör föremål för konsolidering då koncernen innehar ett bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna. Klövern anser att bostadsköparen är kunden i avtalet och har identifierat ett distinkt prestationsåtagande: färdigställande av bostadsrätt. Transaktionspriset är i sin helhet fast. Intäkterna redovisas när kunden har fått kontroll över bostadsrätten. Klövern har gjort bedömningen att kontrollen över bostadsrätten övergår till kunden vid en tidpunkt, när bostadsrättsköparen får tillträde till bostaden, vilket vanligtvis sker under en kortare tidsperiod för samtliga bostadsrätter, när bostadsfastigheten är färdigställd.

Rörelsekostnader

Koncernens rörelsekostnader utgörs av driftkostnader, underhåll och central administration. Driftkostnader utgörs av kostnader såsom värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning och försäkring. Underhåll utgörs av kostnader avseende underhåll av fastighetsinnehavet. Central administration utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag. I rörelsekostnaderna ingår också kostnader för bostadsutveckling.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda såsom lön, bonus, sociala avgifter och semesterersättning beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de anställda utför tjänsterna. Den förväntade kostnaden för bonusbetalningar redovisas som en upplupen kostnad när koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänsterna erhållits från anställda och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

Ersättningar vid uppsägning

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägning av personal redovisas endast om företaget är bevisligen förpliktigat, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt eventuella realisationsresultat på finansiella tillgångar. Ränteintäkter redovisas enligt effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser. Finansiella intäkter redovisas i den period till viken de hänför sig. Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

Räntekostnader inkluderar både kostnader på upptagna lån och periodiserade belopp av direkta transaktionskostnader för upptagna lån. Räntekostnader beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Kostnaden för att ta ut pantbrev betraktas inte som finansiell kostnad utan aktiveras som fastighetsinvestering. Lånekostnader som är direkt är hänförliga till markförvärv, konstruktion eller produktion av större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras under produktionstiden. Realiserade värdeförändringar på räntederivat innefattar upplupen och betald räntekupong och redovisas som finansiell kostnad. I det fall det föreligger realiserade och orealiserade vinster och förluster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten redovisas det som värdeförändringar under egen rubrik i resultatet. Finansiella kostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig.

Inkomstskatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som anses vara så kallat tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur och i vilken jurisdiktion de underliggande tillgångarna eller skulderna förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

När förvärv sker av andelar i dotterbolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt till nominellt gällande skattesats utan diskontering enligt principerna ovan. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffnings-

Transaktion 09222115557451728467 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

värde motsvarande tillgångens verkliga värde minskat med eventuellt förhandlade skatterabatter. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Efter förvärvstidpunkten för ett tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändring av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet.

Immateriella anläggningstillgångar

Varumärke Klövern

Varumärket Klövern togs över av Corem Property Group i samband med förvärvet av fastigheter och byggrätter när Klövern bildades i sin nuvarande form.

Goodwill, organisation

I förvärvet av fastigheter och byggrätter från ALM Equity ingick även rätt att använda både erfarenhetskapital, system och personal med erfarenhet från över 15 års verksamhet från fastighetsutveckling. Det ger Klövern en unik möjlighet att snabbt komma igång med utveckling av byggrätter och färdigställa bostadsfastigheter för egen förvaltning. Goodwill organisation skrevs ned till 0 kronor år 2022, se vidare not 13.

Goodwill uppskjuten skatt

Den goodwill som uppstår vid upprättandet av koncernredovisningen består av ett belopp motsvarande skillnaden mellan erlagd köpeskilling och verkligt värde på förvärvade nettotillgångar. Koncernens goodwill har uppkommit vid rörelseförvärvet av från ALM Equity och redovisas i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv. Goodwill vid förvärvet har minskats med belopp som motsvarar minskad uppskjuten skatt som beror på värdenedgång sedan förvärvet och mellanskillnaden har förts till resultatet.

Exploateringsprojekt

Utöver goodwill och varumärke förvärvade Klövern den 28 april 23 avtal om markanvisning, 5 exploateringsavtal och 7 aktieöverlåtelseavtal där tillträde ska ske när ny detaljplan vunnit laga kraft, dvs en byggrätt har skapats.

En markanvisning innebär rätt för en part att under en tidsperiod, med vissa i förväg givna förutsättningar, av kommunen få möjlighet att utveckla projekt inom ett avgränsat område. Det ingår även en möjlighet att förvärva eller nyttja berörd mark genom tomträttsavtal. För att en byggherre, som är aktuell för bebyggelse på fastighetsägarens mark, ska våga satsa resurser i ett visst projekt får byggherren en markanvisning. Klövern är alltså ännu inte ägare till fastigheten men har enligt avtal rätt att förvärva den när ny detaljplan vunnit laga kraft. Vid förvärv av fastigheten klassificeras Exploateringsprojektet om till Förvaltningsfastighet.

Exploateringsprojekt är projekt där koncernen ännu inte äger fastigheten utan det finns en rättighet att förvärva fastigheten i framtiden. IAS 40 är därmed inte tillämplig.

Exploateringsprojekt redovisas istället enligt IAS 38 med beaktande av IAS 36 och nivå 3 i IFRS 13 "Icke observerbara indata". När Klövern förvärvar fastigheten rubriceras det bokförda värdet av Exploateringsprojektet om till Förvaltningsfastighet.

Nedskrivningsprövning

Nyttjandeperioden för Goodwill, Varumärke och Exploateringsprojekt har bedömts vara obestämbar och därmed inte föremål för avskrivning. Värdet testas i stället årligen eller vid eventuella indikationer på nedskrivningsbehov. Goodwill som uppstått vid förvärv som inte betraktas som tillgångsförvärv testas för respektive fastighet eller balanspost som goodwill har allokerats till vid förvärvstidpunkten.

Förvaltningsfastigheter

Definition och värdering

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastigheter under uppförande infattar även markanvisningar med tillhörande byggrätter.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara transaktionskostnader. Verkligt värde baserar sig i första hand på avkastningsbaserade värderingar enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera prognosticeras och diskonteras till ett nuvärde.

För mer information om värdering av förvaltningsfastigheter, se not 15 Förvaltningsfastigheter.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter

Orealiserade och realiserade förändringar i verkligt värde på förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar.

Tillkommande utgifter

Transaktion 09222115557451728467 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgifterna kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tillägg av nya komponenter läggs till det redovisade värdet, när de uppfyller kriterierna ovan. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Derivat

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen per kontraktsdagen och värderas löpande till verkligt värde i enlighet med nivå 2 i IFRS13. Samtliga derivat redovisas som tillgångar när verkligt värde är positivt och som skulder om negativt. Vinst eller förlust vid en värdeförändring redovisas i resultaträkningen. Derivat används endast för riskhantering inom ramen för finanspolicyn och elhandel.

Övriga anläggningstillgångar

Övriga anläggningstillgångar bestod vid årsskiftet 2022-12-31 främst av fordran på säljaren ALM Equity om nominellt 600 mkr. Fordran har värderats till upplupet ankaffningsvärde enligt IFRS 9. Fordran återbetalades med 500 mkr den 17 augusti 2023, varvid en förlust om 75,5 mkr redovisades i resultatet. Övriga redovisade värden motsvarar bedömt verkligt värde enligt IFRS 7.29.

Omsättningstillgångar

Projektfastigheter

Fastigheter under pågående produktion till bostadsrätter rubriceras som projektfastigheter. Dessa redovisas i enlighet med IAS 2 Varulager vilket innebär en värdering till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Fastighet redovisas som projektfastighet när det finns bindande avtal om att sälja fastigheten som bostadsrätt. Finns inte sådana bindande avtal redovisas fastigheten som förvaltningsfastighet. Omklassificering från förvaltningsfastighet till projektfastighet sker till det värde som fastigheten redovisats till vid omklassificeringstidpunkten, vilket därefter utgör anskaffningsvärde för projektfastigheten. Produktionskostnader för projektfastigheter innehåller direkta kostnader samt skälig andel av indirekta kostnader.

Leasing

För information om koncernen som leasegivare, se redovisningsprincip för Intäktsredovisning.

Koncernen är leastagare i form av innehavare av tomträttsavtal. Tomträtter har bedömts ha en evig livslängd och någon avskrivning ska därmed inte göras utan hela tomträttsavgälden bedöms utgöra ränta. Tomträttsavtalen evighetsdiskonteras med samma diskonteringsfaktor som i värderingen vid förvärvet alternativt vid omförhandling av tomträttsavtalet. Det diskonterade värdet redovisas som nyttjanderättstillgång under anläggningstillgångar. Motsvarande belopp redovisas som leasingskuld under långfristiga skulder. Tomträttsavgälden redovisas som ränta under finansiella kostnader.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

Koncernen genomför ett nedskrivningstest i det fall det föreligger indikationer på att en värdenedgång har skett i de materiella eller immateriella tillgångarna, det vill säga närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet inte är återvinningsbart. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar, immateriella tillgångar och andelar i intressebolag. IFRS 9 tillämpas avseende nedskrivningar av finansiella tillgångar.

Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde enligt nedan. Om det inte går att fastställa separata identifierbara kassaflöden till en enskild tillgång, och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas, grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att identifiera separata identifierbara kassaflöden – så kallad kassagenererande enhet. En nedskrivning redovisas när en tillgång eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången. En nedskrivning redovisas som kostnad i resultatet.

Tidigare redovisad nedskrivning återförs om återvinningsvärdet bedöms överstiga redovisat värde. Återföring sker dock inte med ett belopp som är större än att det redovisade värdet uppgår till vad det hade varit om nedskrivning inte hade redovisats i tidigare perioder. En eventuell återföring redovisas i resultatet.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i rapporten över finansiell ställning inkluderas bland tillgångarna fordringar hos intresseföretag, övriga långfristiga fordringar, kundfordringar, övriga fordringar och upplupna intäkter samt likvida medel. Bland skulderna återfinns räntebärande skulder, leverantörsskulder, skulder till moderföretag, skulder till intresseföretag och övriga skulder och upplupna kostnader. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång tas upp i rapporten över finansiell ställning när koncernen blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Transaktioner med finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som är den dag då koncernen förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgångarna. En fordran tas upp när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Kundfordringar tas upp i rapporten över finansiell ställning när faktura har skickats. Skulder tas upp när motparten har presterat och

Transaktion 09222115557478946 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas dock bort från rapporten över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller koncernen förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från rapporten över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapporten över finansiell ställning endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Vinster och förluster från borttagande ur rapporten över finansiell ställning samt modifiering redovisas i resultatet. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget behov av nedskrivning avseende förväntade kreditförluster för en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar, samt eventuell övrig förekommande kreditexponering.

Klassificering och värdering

Klassificeringen av finansiella instrument avgör hur de finansiella tillgångarna och skulderna värderas och redovisas. Koncernens principer för klassificering och värdering av finansiella tillgångar baseras på en bedömning av både (i) koncernens affärsmodell för förvaltning av finansiella tillgångar, och (ii) egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena från den finansiella tillgången. Instrumenten klassificeras till:

- Upplupet anskaffningsvärde,
- Verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- Verkligt värde via resultatet.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde är skuldinstrument som innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Finansiella tillgångar som är klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster. Koncernens finansiella tillgångar som är skuldinstrument klassificerade till upplupet anskaffningsvärde framgår av not 17, Finansiella instrument.

Koncernens finansiella tillgångar klassificeras till upplupet anskaffningsvärde på grund av att tillgångarna innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha finansiella tillgångar i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden samt att de avtalade villkoren för de tillgångarna ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som bara är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Koncernen innehar inga finansiella tillgångar klassificerade till verkligt värde via övrigt totalresultat eller verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Lånekostnader redovisas i resultatet i den period till viken de hänför sig. Upplupen ränta redovisas som en del av kortfristig upplåning från kreditinstitut, i det fall räntan förväntas regleras inom 12 månader från balansdagen.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Reserv för förväntade kreditförluster beräknas och redovisas för de finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället för en tillgång eller fordran. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället.

För kundfordringar tillämpas en förenklad metod och reserv för kreditförluster initialt och löpande beräknas och redovisas utifrån förväntade kreditförluster för hela den återstående löptiden oavsett om kreditrisken ökat väsentligt eller inte. Beräkningen av förväntade kreditförluster baseras huvudsakligen på information om historiska förluster för liknande fordringar och motparter. Den historiska informationen utvärderas och justeras kontinuerligt utifrån den aktuella situationen och koncernens förväntan om framtida händelser. Koncernen har historiskt haft obetydliga kreditförluster på fordringar.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fodringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot bruttobeloppet som i föregående stadier. Koncernens tillgångar har bedömts vara i stadie 1, det vill säga det har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk.

Transaktion 09222115557451478467 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

Nedskrivningsprövningen för kreditrisk omfattar även likvida medel som består av kortfristig inlåning hos kreditinstitut med hög kreditvärdighet.

De finansiella tillgångarna redovisas i rapporten över finansiell ställning till nettot av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultatet.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta endast en obetydlig risk för värdefluktuationer. Beloppen på spärrkonto är medel som utgör säkerhet för återbetalning av lån eller för finansiering av investeringar i fastigheter och redovisas inte som likvida medel utan som övriga fordringar. Likvida medel klassificeras som en finansiell tillgång och omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Eget kapital

Koncernens aktier består av stamaktier och preferensaktier, vilka redovisas som aktiekapital. Aktiekapitalet redovisas till dess kvotvärde och överskjutande del redovisas som övrigt tillskjutet kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Fordringar

Hyresfordringar, kundfordringar och andra fordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde motsvarande det belopp som förväntas flyta in, det vill säga efter avdrag för förväntade kreditförluster.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller beloppet inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Resultat per aktie

Resultat per aktie före utspädning beräknas genom att nettoresultat hänförligt till moderföretagets aktieägare divideras med viktat genomsnittligt antal utestående aktier under året.

Resultat per aktie efter utspädning beräknas genom att nettoresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare divideras med summan av det viktade genomsnittliga antalet stamaktier och potentiella stamaktier som kan ge upphov till utspädningseffekt. Utspädningseffekt av potentiella stamaktier redovisas endast om en omräkning till stamaktier skulle leda till en minskning av resultatet per aktie efter utspädning.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

Moderbolaget

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Uppställningsformen för resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagen.

NOT 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Uppskattningarna och antagandena utvärderas löpande och bedöms inte innebära någon betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter.

Konsolidering av BRF

Klöverns bedömning är att varje bostadsrättsförening är under koncernens kontroll till den tidpunkt då kunderna (privatpersoner) tillträder sina bostäder. Därmed konsolideras bostadsrättsföreningarna in i koncernen. Relaterade intäkter och kostnader redovisas när koncernens prestationsåtagande gentemot kunden uppfylls. För bostadsrätter anses det vara när leveransen av bostäderna sker. Om ett projekt består av flera etapper anses åtagandet uppfyllas allteftersom respektive etapp levereras till kunderna.

Värdering av förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt

Värdet på förvaltningsfastigheterna och exploateringsprojekten baserar sig på externa värderingar av certifierade värderingsmän. Värderingarna baserar sig på en kombination av faktiska uppgifter och antaganden. Även om antaganden baserar sig på kvalificerade bedömningar med stöd från transaktioner av fastigheter med liknande förutsättningar så finns det ett inslag av osäkerhet i de antaganden som gjorts. Skulle de bedömningarna vara felaktiga så kan det ha en väsentlig påverkan på rapporten över finansiell ställning.

Transaktion 09222115557451728467 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

NOT 3 Hyresintäkter

Hyresavtalen klassificeras som operationella leasingavtal och är tecknade på relativt korta perioder fram till dess att avtalen går ut eller sägs upp inför kommande projekt. Hyrorna för kontrakten betalas månad- och kvartalsvis.

Hyreskontrakt är tecknade på viss tid, vilket innebär att förändring av marknadshyrorna inte ger direkt utslag i hyresintäkterna. Avtalade hyresnivåer gäller formellt sett till dess att respektive kontrakt förfaller till omförhandling. I kontrakten ingår i förekommande fall en så kallad indexklausul vilket innebär uppräkning av hyran motsvarande viss andel av inflation under föregående år.

Hyresintäkter	2023-01-01-2023-12-31	2022-01-01-2022-12-31
Totala hyresintäkter	198,2	115,1
Hyresintäkter enligt rapport över resultatet	**198,2**	**115,1**

	2023-12-31		2022-12-31	
Förfallostruktur kontrakterad hyra	Årshyra	Procent av total	Årshyra	Procent av total
2023	-	-	51,3	31
2024	59,4	27	13,4	8
2025	59,7	27	39,5	24
2026	19,9	9	31,2	18
2027	12,9	6	-	-
2028-2032	65,5	30	32,3	19
Summa	**217,4**	**100**	**167,7**	**100**

Koncernens verksamhet delas upp i rörelsesegment baserat på vilka delar av verksamheten företagets högste verkställande beslutsfattare följer upp, så kallad ”management approach” eller företagsledningsperspektiv. Koncernledningen följer upp hela verksamheten som ett segment. Denna bedömning baseras på den rapportering koncernledningen inhämtar för att följa och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut. Ingen hyresgäst stod för mer än 10 procent av intäkterna. Föregående period stod en hyresgäst för cirka 13 procent av intäkterna och de 10 största hyresgästerna utgör cirka 40 (45) procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna.

NOT 4 Intäkter från bostadsutveckling

Klöverns intäkter från bostadsutveckling avser intäkter från projektledningstjänster och försäljning av bostadsrätter.

Intäkter bostadutveckling	2023-01-01-2023-12-31	2022-01-01-2022-12-31
Försäljning bostadsrätter	-	-
Projektledingstjänster	-	19,9
Övriga inäkter intresseföretag	-	-
Övriga intäkter	-	-
Summa intäkter bostadsutveckling	**-**	**19,9**

Bostadsutvecklingen har under under tidigare år avslutats och intäkter från försäljning av bostäder beror på avslut av tidigare års projekt. Det bestod av inköp och försäljning av osålda bostadsrätter i färdigställda projekt som koncernen enligt avtal var bundna att köpa.

NOT 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	2023-01-01-2023-12-31	2022-01-01-2022-12-31
Fastighetsdriftskostnader	51,8	23,2
Reparation och underhåll	13,8	8,5
Fastighetsskatt	13,1	9,0
Övriga fastighetskostnader	6,5	2,3
Summa drift och underhållskostnader	**85,2**	**43,0**
Central administration		
Personalkostnader	50,9	21,4
Lokal och kontorskostnader	4,2	4,0
Årsredovisning och delårsrapport	1,4	1,0
Marknadsföring	0,2	0,9
Revisionsarvoden	2,1	1,5
Avskrivningar	0,0	0,1
Aktiverat i projekt och förvaltningskostnad	-17,2	-19,7
Övriga kostnader	16,0	25,4
Summa central administration	**57,7**	**34,6**

Transaktion 09222115557453078467 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

NOT 6 Kostnader bostadsutveckling

Kostnader bostadsutveckling	2023-01-01-2023-12-31	2022-01-01-2022-12-31
Produktionskostnader bostadsutveckling	-	12,1
Interima konsulter	-	3,4
Övriga externa kostnader	-	12,2
Summa	**-**	**27,7**

NOT 7 Arvode till revisor

Ernst &Young AB	2023-01-01-2023-12-31	2022-01-01-2022-12-31
Revisionsuppdraget	2,1	1,5
Övriga tjänster	-	3,9
Summa	**2,1**	**5,4**

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen, bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt även revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Övriga tjänster avser främst rådgivning och förberedande granskning med anledning av förberedelse för notering.

NOT 8 Anställda, löner och sociala avgifter

	2023-01-01-2023-12-31			2022-01-01-2022-12-31		
Medelantalet anställda, samtliga anställda	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent	Varav män, procent	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent	Varav män, procent
Moderföretaget	24,5	50	50	15	49	51
Dotterföretag i Sverige	-	-	-	-	-	-
Totalt i koncernen	**24,5**	**50**	**50**	**15**	**49**	**51**

Löner och sociala avgifter i koncernen och moderbolaget

Anställda finns endast i moderbolaget, vilket medför att uppgifter om personalkostnader i koncernen sammanfaller med moderbolaget.

Samtliga anställda	2023-01-01-2023-12-31	2022-01-01-2022-12-31
Löner och andra ersättningar	29,4	14,1
Sociala kostnader	14,2	6,9
varav pensionskostnader	4,9	1,9
Övriga personalkostnader	0,4	0,4
Summa	**44,0**	**21,4**

varav styrelse och övriga ledande befattningshavare	2023-01-01-2023-12-31	2022-01-01-2022-12-31
Löner och andra ersättningar	7,9	4,9
Sociala kostnader	4,4	2,6
varav pensionskostnader	1,9	0,9
Övriga personalkostnader	0,1	0,0
Summa	**14,3**	**7,5**

I beloppen som avser samtliga anställda ovan ingår avångsvederlag för tidigare VD och en ledande befattningshavare om 7,9 mkr som har reserverats i bokslutet per 2023-12-31. Båda är arbetsbefriade under 2024. Avgångsvederlaget för VD motsvarar 2,5 månaders lön och pension samt ett engångsbelopp som motsvarar 12 månaders lön. Avgångsvederlaget har utbetalts under första kvartalet 2024.

	2023-12-31			2022-12-31		
Könsfördelning, styrelse och ledande befattningshavare	Antal på balansdagen	Varav kvinnor, procent	Varav män, procent	Antal på balansdagen	Varav kvinnor, procent	Varav män, procent
Styrelseledamöter	5	0	100	7	57	43
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	5	20	80	4	25	75
Totalt i koncernen	**10**	**10**	**90**	**11**	**45**	**55**

Transaktion 09222115557451478946 Signerat PV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

Löner och ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

2023-01-01–2023-12-31	Grundlön, styrelse arvode	Rörlig ersättning	Pensions-kostnad	Summa
Styrelseordförande				
Petri Valkama, från 2023-08-17	-	-	-	-
Patrik Essehorn, till 2023-08-17	0,3	-	-	0,3
Styrelseledamot				
Patrik Essehorn, från 2023-08-17	-	-	-	-
Joakim Alm	0,2	-	-	0,2
Sebastian Vallgårda, från 2023-08-17	-	-	-	-
Rickard Dahlberg, från 2023-09-05	-	-	-	-
Eva Landén, till 2023-08-17	0,2	-	-	0,2
Hanna Wachtmeister	0,2	-	-	0,2
Maria Wideroth	0,2	-	-	0,2
Johan Unger	-	-	-	-
Katarina Bolander Apazidis	-	-	-	-
Verkställande direktör				
Rickard Lagerfors, från 2023-09-11	0,8	-	0,2	1,0
Patrik Mellgren, till 2023-09-11	1,9	0,1	0,6	2,6
Övriga ledande befattningshavare (Tre personer)	4,0	-	1,1	5,0
Summa	**7,8**	**0,1**	**1,9**	**9,8**

2022-01-01–2022-12-31	Grundlön, styrelse arvode	Rörlig ersättning	Pensions-kostnad	Summa
Styrelseordförande				
Patrik Essehorn	-	-	-	-
Styrelseledamot				
Joakim Alm	-	-	-	-
Eva Landén	-	-	-	-
Hanna Wachtmeister	-	-	-	-
Maria Wideroth	-	-	-	-
Johan Unger	-	-	-	-
Katarina Bolander Apazidis	-	-	-	-
Verkställande direktör				
Patrik Mellgren	2,0	-	0,3	2,3
Övriga ledande befattningshavare (Två personer)	2,9	-	0,5	3,4
Summa	**4,9**	**-**	**0,9**	**5,8**

Ersättningar till styrelseledamöter

Vid årsstämman 24 april 2023 beslutades att styrelsearvode för tiden intill slutet av nästa årsstämma ska utgå med totalt 1 150 000 kronor varav 250 000 kronor till styrelsens ordförande och 150 000 kronor vardera till de övriga ledamöterna. Ersättningar till styrelseledamöter för tiden mellan ordinarie årsstämma 2022 och 2023 betalades ut under 2023, kostnaden för 8 månader hade reserverats per 2022-12-31. Vid extra bolagsstämma den 17 augusti 2023 beslutades att styrelsearvode inte skulle utgå.

Nuvarande anställningsvillkor för VD och avtal med ledande befattningshavare

Beslut om nuvarande ersättningsnivå och övriga anställningsvillkor för Klöverns verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare har fattats av styrelsen.

VD har enligt sitt anställningsavtal rätt till årlig ersättning om 2 520 000 kronor och en rörlig ersättning uppgående till maximalt sex månadslöner. Därutöver gör Klövern varje månad marknadsmässiga pensionspremieavsättningar till VD:s pensionsförsäkring.

Både Klövern och VD ska iaktta sex månaders uppsägningstid. Vid uppsägning från Klöverns sida har Klövern rätt att omedelbart skilja VD från dennes befattning och neka tillträde till Klöverns lokaler och egendom. Utöver uppsägningstiden har VD rätt till ett avgångsvederlag motsvarande tolv månadslöner, beräknat på VD:s fasta månadslön, förutsatt att det är Klövern som sagt upp anställningsavtalet och VD inte har blivit avskedad

CFO är inte anställd i Klövern utan är engagerad med ett konsultavtal. Avtalet är på löpande räkning med tre månaders ömsesidig uppsägningstid.

De övriga ledande befattningshavarna är berättigade till rörlig ersättning uppgående till maximalt sex månadslöner och beror på bolagets resultat samt arbetstagarens arbetsinsats. Den rörliga ersättningen fastställs årligen av bolagets VD. Klövern ska iaktta uppsägningstid i enlighet med lagen om anställningsskydd. De övriga ledande befattningshavarna ska iaktta samma uppsägningstid, dock längst sex månader.

Övriga ledande befattningshavare är därutöver berättigade till ett avgångsvederlag motsvarande maximalt ytterligare sex månadslöner, beräknat på den fasta månadslönen, förutsatt att det är Klövern som sagt upp anställningsavtalet och befattningshavaren inte har blivit avskedad.

Incitamentsprogram

Samtliga anställda i Klövern har i sina anställningsavtal rätt att delta i bonusprogram när ett sådant beslutas av styrelsen. För närvarande finns inget bonusprogram beslutat av styrelsen.

Utöver bonus har alla anställda rätt att delta i incitamentsprogram som beslutas av styrelsen. För närvarande finns inget sådant incitamentsprogram beslutat av styrelsen.

Transaktion 09222115557451728167 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

NOT 9 Finansiella intäkter

	2023-01-01-2023-12-31	2022-01-01-2022-12-31
Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter	0,2	3,3
Ränteintäkter beräknat enligt effektivräntemetoden	8,0	8,5
Övriga finansiella intäkter	-	-
Summa finansiella intäkter	**8,2**	**11,8**

Samtliga ränteintäkter i koncernen är hänförliga till poster som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

NOT 10 Finansiella kostnader

	2023-01-01-2023-12-31	2022-01-01-2022-12-31
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	70,2	43,7
Övriga räntekostnader	2,4	0,2
Övriga finansiella kostnader	0,0	0,5
Summa finansiella kostnader	**72,6**	**44,5**

Samtliga räntekostnader i koncernen är hänförliga till poster som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

NOT 11 Derivatinstrument

	2023-01-01-2023-12-31	2022-01-01-2022-12-31
Ingående balans	2,6	-
Ränteswap, värdeförändring	-1,6	2,6
Utgående balans	**1,0**	**2,6**

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen per kontraktsdagen och värderas till verkligt värde i enlighet med nivå 2 i IFRS13. Samtliga derivat redovisas som tillgångar när verkligt värde är positivt och som skulder om det är negativt. Vinst eller förlust vid en värdeförändring redovisas i resultaträkningen. Derivat har endast använts för att styra räntebindningstid. Se vidare räntebindning i not 23.

NOT 12 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
Aktuell skatt	2023-01-01-2023-12-31	2022-01-01-2022-12-31	2023-01-01-2023-12-31	2022-01-01-2022-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	1,7	-17,0	0,0	-6,1
	1,7	**-17,0**	0,0	-6,1
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	5,8	3,3	-	-
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver	14,3	-6,3	-	-
	20,1	**-2,9**	-	-
Redovisad skatt i resultaträkningen	**21,8**	**-19,9**	**0,0**	**-6,1**
Avstämning av effektiv skattesats				
Resultat före skatt	**-1 907,9**	**-1 652,4**	**109,3**	**-1 815,7**
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget, 20,6, procent	393,0	340,4	-22,5	373,8
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla värdenedgångar	-349,6	-340,1	-	-
Ränteavdragsbegränsningar	-10,6	-39,3	22,7	-
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	10,6	7,6	-	-
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-27,5	-2,0	-5,7	-391,4
Ej skattepliktig intäkter	-0,2	1,2	-	-
Resultat från andelar i intresseföretag	-	-0,8	-	-
Förändrad skatt f g år	3,2	-	-	-
Förändring av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-0,1	12,9	5,6	11,5
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	3,0	-	-	-
Redovisad skatt	**21,8**	**-19,9**	**0,0**	**-6,1**
Effektiv skattesats, procent	-1	1	0	2

Klövern har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat.

Transaktion 09222115557461472846 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld	Förvaltnings-fastigheter	Finansiella tillgångar	Obeskattade reserver	Summa
Ingående redovisat värde 2023-01-01	144,7	0,5	19,0	164,3
Redovisat:				
Förvärvad/Avyttrad netto	-	-	-	-
I resultatet	-5,4	-0,3	-14,3	-20,1
Utgående redovisat värde 2023-12-31	**139,3**	**0,2**	**4,7**	**144,2**
Uppskjuten skatteskuld				
Ingående redovisat värde 2022-01-01	**215,0**	**0,0**	**0,6**	**215,6**
Redovisat:				
Förvärvd/Avyttrad netto	-66,4	-	12,2	-54,2
I resultatet	-3,9	0,5	6,3	2,9
Utgående redovisat värde 2022-12-31	**144,7**	**0,5**	**19,0**	**164,3**

Det finns skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i rapporten över finansiell ställning uppgående till 268,6 mkr (285,0).

NOT 13 Immateriella tillgångar

	Varumärke		Goodwill organisation		Goodwill upp-skjuten skatt		Balanserade kostnader för system-implementation	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Ingående redovisat värde	50,0	-	-	-	141,9	-	-	1,7
Ingående anskaffningsvärde	-	-	-	-	-	-	-	5,7
Årets förvärv	-	50,0	-	400,0	-	141,9	-	-
Avyttring	-	-	-	-	-	-	-	-5,7
Utgående anskaffningsvärde	**50,0**	**50,0**	**-**	**400,0**	**141,9**	**141,9**	**-**	**-**
Ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar								
Ingående ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar	-	-	-	-	-	-	-	-3,9
Periodens avskrivningar	-	-	-	-	-	-	-	-
Avyttring	-	-	-	-	-	-	-	3,9
Nedskrivning	-	-	-	-400,0	-30,2	-	-	-
Utgående ackumulerade av-skrivningar och nedskrivningar	**-**	**-**	**-**	**-400,0**	**-**	**-**	**-**	**-**
Utgående redovisat värde	**50,0**	**50,0**	**-**	**-**	**111,8**	**141,9**	**-**	**-**

Varumärket Klövern togs över från Corem Property Group i samband med förvärvet av fastigheter och byggrätter när Klövern bildades i sin nuvarande form.

I förvärvet av fastigheter och byggrätter från ALM Equity år 2022 ingick även rätt att använda både erfarenhetskapital, system och personal med erfarenhet från över 15 års verksamhet från fastighetsutveckling. Det ger Klövern en unik möjlighet att snabbt komma igång med utveckling av byggrätter och färdigställa bostadsfastigheter för egen förvaltning. För detta betalade Klövern 400 mkr. I samband med bokslutet 2022-12-31 utfördes en nedskrivningsprövning av goodwill organisation. Nedskrivningsprövningens syfte är att pröva om återvinningsvärdet för goodwill organisation är högre än det redovisade värdet från förvärvet. Återvinningsvärdet har beräknats som ett bedömt nyttjandevärde och utgör nuvärdet av de förväntade framtida kassaflöden som den förvärvade organisationen kommer att generera utan hänsyn till eventuell framtida verksamhetsexpansion och omstrukturering. Eftersom organisationen syftar till att utveckla koncernens byggrätter och de framtida kassaflöden som kommer att genereras i de fastigheter som byggrätterna utvecklas till har diskonteringen gjorts med samma parametrar som vid värdering av exploateringsprojekt och förvaltningsfastigheter (se vidare not 14 och 15). I beräkningen har det inte gått att särskilja värdet för organsiation från värdet av byggrätter. Hela värdet har därför allokerats till exploateringsprojekt och förvaltningsfastigheter. Goodwill organisation har därefter skrivits ned till noll kronor.

Goodwill uppskjuten skatt härrör från rörelseförvärvet av Birkin Holding AB. Under kvartalet har en analys av de värdena genomförts och den uppskjutna skatten som bokfördes vid förvärvet har skrivets ned med 30,2 mkr och ger ett värde vid årets utgång om 111,8 mkr.

Transaktion 09222115557453178646 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

NOT 14 Exploateringsprojekt

Exploateringsprojekt är projekt där Klövern ännu inte äger fastigheten utan det finns en rättighet att förvärva fastigheten. Exploateringsprojekt redovisas enligt IAS 38 till anskaffningsvärde med beaktande av IAS 36 och nivå 3 i IFRS 13 "Icke observerbara indata".

Från den 17 augusti 2023 genomför Klövern en extern värdering av samtliga fastigheter och exploateringsprojekt vid varje hel- och halvårsskifte. Per 31 december 2023 har samtliga förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt värderats av CBRE, en extern oberoende värderare.

Exploateringsprojekt	2023	2022
Ingående redovisat värde	**1 604,8**	-
Ingående anskaffningsvärde	2 140,7	-
Förvärv av Exploateringsprojekt	-	2 092,4
Justerad förvärvsbalans	-	41,0
Nedlagda kostnader	8,4	7,3
Omklassificering till förvaltningsfastighet	-326,0	
Försäljningar	-43,1	
Nedlagda projekt	-63,4	-
Utgående anskaffningsvärde	1716,6	2 140,7
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-535,9	-
Periodens nedskrivning	-468,9	-535,9
Periodens omklassade nedskrivningar	99,0	-
Periodens återföring av tidigare nedskrivningar	203,7	-
Periodens återföring av nedskrivning av nedlagda projekt	21,4	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-680,4	-535,9
Utgående redovisat värde	**1 036,2**	**1604,8**

Per 31 december 2023 har ett återvinningsvärde enligt IAS 36 fastställts. Återvinningsvärdet har fastställts till verkligt värde genom en extern värdering av exploateringsprojekten. Vid värdering av Exploateringsprojekt har samma värderingsmodell som för Förvaltningsfastigheter använts, se vidare not 15. Detta har har vid nedskrivningsprövning medfört en nedskrivning med -468,9 mkr (-535,9) under perioden. Redovisat värde efter nedskrivning uppgår till 1 036,2 mkr (1 604,8). Värdenedgången förklaras främst av ökade direktavkastningskrav. Samtidigt finns projekt med ett marknadsvärde som överstiger anskaffningsvärdet med 115 mkr (-). Dessa har tagits upp till anskaffningsvärde i balansräkningen.

Exploateringsprojekt består av 10 avtal om markanvisning, 9 exploateringsavtal och 3 aktieöverlåtelseavtal där tillträde ska ske när ny detaljplan vunnit laga kraft, det vill säga en byggrätt har skapats. Även posten förvaltningsfastigheter innehåller byggrätter och pågående detaljplanearbete som syftar till att erhålla en byggrätt.

Ingen ränta har aktiverats under perioden.

NOT 15 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IAS 40 och nivå 3 i IFRS 13 "Icke observerbara indata".

Från den 17 augusti 2023 genomför Klövern en extern värdering av samtliga fastigheter och exploateringsprojekt vid varje hel- och halvårsskifte. Per 31 december 2023 har samtliga förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt värderats av CBRE, en extern oberoende värderare.

Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	6876,9	2 209,9
Förvärv av fastigheter	384,3	7 579,8
Investeringar i befintliga fastigheter	189,2	84,8
Omklassificeringar	226,7	-
Försäljning av fastigheter	-70,3	-2 209,9
Periodens värdeförändringar	-1 486,1	-787,9
Utgående redovisat värde	**6 120,5**	**6 876,9**

Periodens förvärv består av förvärv av tre fastigheter där Klövern sedan tidigare förvärvat byggrätten och projekten därmed klassificerats som Exploateringsprojekt. I samband med förvärven omrubriceras exploateringsprojekten till förvaltningsfastigheter.

Investeringar i befintliga fastigheter inkluderar en aktiverad ränta om 3,0 mkr (1,5). Den orealiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheter uppgick till -1 486,1 mkr (-787,9) under perioden och redovisas i resultaträkningen på raden "Orealiserade värdeförändringar". Värdet efter värdeförändring uppgår till det redovisade värdet till 6 120,5 mkr (6 876,9).

Klövern har tecknat exploateringsavtal med kommuner med ett bindande åtagande att erlägga 1 234 mkr (1 219). Klövern har för närvarande inte tecknat några bindande entreprenad- eller förvärvsavtal avseende fastigheter.

Transaktion 09222115557478946 Signerat PV, A, PF, RD, SV, RL, GN

Taxeringsvärden och skattemässigt restvärde

	2023-12-31	2022-12-31
Taxeringsvärde förvaltningsfastigheter, varav	2 384,3	2 079,4
Byggnader	1 272,6	1 090,9
Mark	1 111,7	988,5
Skattemässigt restvärde	3 243,8	2 267,5

Värderingsmodell

Värderingen har upprättats i enlighet med RICS Valuation – Global standards vilken införlivar internationell värderingsstandard ("the Red book"). Värderingen bygger på uppgifter om fastigheterna som uthyrningsbar area, hyreskontrakt och övriga hyresvillkor, uppgifter om vakanta lokaler och en bedömning av fastigheternas intäkter och kostnader och risk/avkastning utifrån ett fastighetsägar- eller investerarperspektiv.

Värdering sker av varje individuell förvaltningsfastighet och exploateringsprojekt var för sig. Värderingen har skett genom att med en kassaflödesmodell beräkna värdet på den färdigställda fastigheten när den är uthyrd. Från detta värde görs avdrag för kassaflöde fram till dess huset färdigställts, såsom byggkostnader, eventuell tillkommande köpeskilling och rivningskostnader. Dessutom görs ett avdrag för att värdera risken i planprocessen eller byggnationen. Storleken på avdraget beror på var i processen projektet befinner sig. Slutligen görs ett tillägg för eventuellt kassaflöde från uthyrning fram till dess att huset rivs om det är en förvaltningsfastighet som är uthyrd fram till byggstart. Det framräknade värdet jämförs med liknande fastighetsaffärer i en ortsprisanalys i den utsträckning det finns tillgänglig marknadsstatistik. Flertalet av Klöverns byggrätter och framtida byggrätter har efter den jämförelsen värderats baserat på marknadsstatistik. Spannet och det vägda genomsnittsvärdet per ljus BTA framgår av tabellen nedan.

Värderingsantaganden		2023-12-31	2022-12-31
Kalkylperiod, antal år		20	17
Årlig inflation under kalkylperioden, procent		2,0	2,0
Hyresutveckling bostäder, procent per år under kalkylperioden		1,0	1,2
Kalkylränta, procent		6,4	6,4
Direktavkastningskrav bostäder, procent		4,1	3,8
Direktavkastningskrav lokaler, procent		4,8–6,5	3,8-6,5
Hyresvärde, kr/kvm		3 096	3 085
Drifts- och underhållskostnader år 1, kr/kvm		412	409
Värde byggrätt ljus BTA baserat på marknadsstatistik, tkr	Max/min	3,5-24,0	1,5-27,0
	vägt genomsnitt	13,9	15,8

Känslighetsanalys

En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast i en fungerande marknad ligger inom +/– 5 till 10 procent ska ses som mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. En ökning eller minskning av värdet med 5 procent på koncernens Förvaltningsfastigheter och Exploateringsprojekt sammantaget påverkar värdet +/- 358 mkr.

I tabellen nedan redovisas skillnaden i värde vid en förändring av några av de viktigaste parametrarna i värderingarna.

Känslighetsanalys, förändring av värdet på Förvaltningsfastigheter och Exploateringsprojekt sammantaget, mkr	2023-12-31	2022-12-31
Direktavkastningskrav +/- 0,5 procent	-366 / +429	-577 / +737
Hyresvärde, +/- 10 procent	+858 / -857	+1 100 / -1 100
Drift- och underhållskostnader, +/- 50 kronor	-152 / +152	+200/ -200

NOT 16 Nyttjanderättstillgångar, leasingskuld

Ackumulerade anskaffningsvärden	2023-01-01–2023-12-31	2022-01-01–2022-12-31
Vid årets början	91,6	-
Förvärv	-	91,6
Omklassificering till förvaltnings- och projektfastigheter	-	-
Utgående balans	**91,6**	**91,6**

Nyttjanderättstillgångar är tomträtter som redovisas som ett evighetsdiskonterat värde diskonterat med samma diskonteringsfaktor som i värderingen vid förvärvet alternativt vid omförhandling av tomträttsavtalet. Tomträttsavgälden redovisas som ränta under finansiella kostnader. Den årliga tomträttsavgälden uppgår till 2,5 (2,5) mkr.

Av nyttjandevärdet vid årskiftet kommer 88,1 mkr från ett avtal som löper till 2077 men prisförändras 2027 och 3,5 mkr löper till 2044 men prisförändras 2024.

Transaktion 09222115557451728467 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

NOT 17 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder i koncernen

Finansiella tillgångar	Finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Fordringar hos intresseföretag	-	-	-	-	-	-
Fordran ägare	-	-	-	567,5	-	567,5
Övriga långfristiga fordringar	-	-	1,0	1,0	1,0	1,0
Kundfordringar	-	-	13,8	9,9	13,8	9,9
Övriga fordringar	-	-	32,2	94,0	32,2	94,0
Upplupna intäkter	-	-	0,8	20,5	0,7	20,5
Derivatinstrument	1,0	2,6	-	-	1,0	2,6
Likvida medel	-	-	272,7	84,1	272,7	84,1
Summa	**1,0**	**2,6**	**320,5**	**776,9**	**321,5**	**779,5**

Finansiella skulder						
Skuld till kreditinstitut	-	-	1 522,7	1 388,0	1 522,7	1 388,0
Leverantörsskulder	-	-	18,6	16,4	18,6	16,4
Övriga kortfristiga skulder	-	-	20,0	19,8	20,0	19,8
Upplupna kostnader	-	-	65,0	30,5	65,0	30,5
Summa	**-**	**-**	**1 626,3**	**1 454,7**	**1 626,3**	**1 454,7**

Fordran på ägare var värderad till upplupet anskaffningsvärde enligt IFRS 9. Derivatinstrument är värderade till verkligt värde över resultaträkningen enligt nivå 2 i IFRS 13. Övriga redovisade värden motsvarar bedömt verkligt värde enligt IFRS 7.29.

De utestående skulderna till kreditinstitut innehåller villkor om att specificerade nyckeltal ska vara hålla sig under eller över en viss nivå (covenater). Covenantvillkor varierar mellan olika långivare men innehåller vanligtvis en begränsning av utestående lånebelopp jämfört med aktuell värdering av den fastighet som är pantsatt för lånet. Miniminivå för soliditeten i koncernen och räntetäckningsgrad förekommer också. Klövern uppfyller convenantvillkoren i låneavtalen vid periodens utgång.

NOT 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Ackumulerade anskaffningsvärden	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01-2023-12-31	2022-01-01-2022-12-31	2023-01-01-2023-12-31	2022-01-01-2022-12-31
Förutbetalda hyresrabatter	8,2	-	-	-
Upplupna intäkter	0,8	1,8	0,0	0,0
Övriga förutbetalda kostnader	4,5	18,4	1,9	16,9
Redovisat värde	**13,5**	**20,5**	**1,9**	**16,9**

NOT 19 Likvida medel

Ackumulerade anskaffningsvärden	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och banktillgodohavanden	272,7	84,1	192,3	38,0
Redovisat värde	**272,7**	**84,1**	**192,3**	**38,0**

NOT 20 Koncernföretag

Moderföretagets, Klövern AB (publ)s, innehav i direkta och indirekta dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell.

Klövern Ben AB ä det enda dotterbolag som är direkägt av moderbolaget per 2023-12-31. Klövern Ben är bokfört till 7 305,4 mkr (100,1) i moderbolaget, se vidare not 30.

Företagens namn 2023-12-31	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel/Rösträttsandel 2023-12-31 procent	Kapitalandel/Rösträttsandel 2022-12-31 procent
			Moderföretag	Moderföretag
Klövern AB (publ)	556733-4379	Stockholm		
Klövern Ben AB	559352-4167	Stockholm	100	100
Indirekta dotterföretag				
Bostadsrättsföreningen H ALM taket 39	769631-9438	Stockholm	100	-
Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden	769631-9560	Stockholm	100	100
Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden 1	769635-4989	Stockholm	100	100
Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden 2	769635-4971	Stockholm	100	100
Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden 3	769635-4963	Stockholm	100	100
Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden 4	769635-4955	Stockholm	100	100

Transaktion 09222115557453728467 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

Företag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel/Rösträttsandel 2023-12-31 procent	2022-12-31 procent
Bostadsrättsföreningen Klövern Nacka Orminge 1:59	769631-7010	Stockholm	100	100
Bostadsrättsföreningen Klövern Nacka Sicklaön 361:1	769631-9586	Stockholm	100	100
Bostadsrättsföreningen Klövern Sollentuna Eldstrålen 2	769633-5996	Stockholm	100	100
Bostadsrättsföreningen Klövern Stockholm Majblomstret 7	769631-9362	Stockholm	100	100
Bostadsrättsföreningen Klövern Stockholm Ängskampen 4	769631-9339	Stockholm	100	100
Bostadsrättsföreningen Klövern Tyresö Bävern 7	769632-9015	Stockholm	100	100
Bostadsrättsföreningen Klövern Tyresö Bävern 8	769632-9023	Stockholm	100	100
Eken & Aspen Fastighets AB	559361-7615	Stockholm	100	100
Ekonomisk förening Klövern Uppsala Svartbäcken 1:18	769628-9136	Stockholm	100	100
Fyrsidan 2 AB	559115-2110	Stockholm	100	100
Fyrsidan Fastighets AB	556994-3490	Stockholm	100	100
Fyrsidan Holding AB	556990-6711	Stockholm	100	100
Fyrsidan Projekt AB	559091-2357	Stockholm	100	100
Klövern Holding 144 AB	559463-4916	Stockholm	100	-
Klövern Holding 145 AB	559463-4924	Stockholm	100	-
Klövern Holding 146 AB	559463-4932	Stockholm	100	-
Klövern Holding 147 AB	559463-4940	Stockholm	100	-
Golfbäcken Mark I AB	559099-1757	Stockholm	100	100
Golfbäcken Mark II AB	559099-1732	Stockholm	100	100
Huddinge Tingshuset Holding 2 AB	559068-9328	Stockholm	100	-
Huddinge Tingshuset Holding 3 AB	559068-9336	Stockholm	100	-
Huddinge Tingshuset Holding AB	559068-9310	Stockholm	100	-
Huvudsta Lägenheter AB	559056-3259	Stockholm	100	100
Ingarö Bostad AB	559341-1530	Stockholm	100	100
Kista Qvadrat Kommanditbolag	916511-5057	Stockholm	100	100
Kista Square Garden Kommersiellt AB	559174-2993	Stockholm	100	100
Klövern Nacka Strand DP3 AB	559121-8515	Stockholm	100	100
Klövern Askim AB	559148-3317	Stockholm	100	100
Klövern Aspudden Utveckling AB	556976-6354	Stockholm	100	100
Klövern Bergholmsbacken AB	559336-9688	Stockholm	100	100
Klövern Birkin Andelsägare 1 AB	559362-7127	Stockholm	100	100
Klövern Birkin Andelsägare 2 AB	559362-7135	Stockholm	100	100

Företag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel/Rösträttsandel 2023-12-31 procent	2022-12-31 procent
Klövern Birkin Holding AB	559348-5351	Stockholm	100	100
Klövern Byggrätts AB	559272-6417	Stockholm	100	100
Klövern Claudia AB	559252-1370	Stockholm	100	100
Klövern Eddahuset AB	556831-8405	Stockholm	100	100
Klövern Förrådet 23 AB	559350-5463	Stockholm	100	100
Klövern Haninge Söderbymalm 3:485 AB	559038-0514	Stockholm	100	100
Klövern Holding 100 AB	556828-8624	Stockholm	100	100
Klövern Holding 101 AB	556902-7914	Stockholm	100	100
Klövern Holding 102 AB	556989-3554	Stockholm	100	100
Klövern Holding 103 AB	559016-5188	Stockholm	100	100
Klövern Holding 104 AB	559039-3012	Stockholm	100	100
Klövern Holding 105 AB	559164-7267	Stockholm	100	100
Klövern Holding 106 AB	559164-8422	Stockholm	100	100
Klövern Holding 107 AB	559157-3448	Stockholm	100	100
Klövern Holding 108 AB	559337-1692	Stockholm	100	100
Klövern Holding 109 AB	559336-9670	Stockholm	100	100
Klövern Holding 110 AB	559361-7607	Stockholm	100	100
Klövern Holding 111 AB	559352-6972	Stockholm	100	100
Klövern Holding 112 AB	559350-5455	Stockholm	100	100
Klövern Holding 113 AB	559350-5398	Stockholm	100	100
Klövern Holding 114 AB	559350-5414	Stockholm	100	100
Klövern Holding 115 AB	559352-6964	Stockholm	100	100
Klövern Holding 116 AB	559350-5406	Stockholm	100	100
Klövern Holding 117 AB	559350-5448	Stockholm	100	100
Klövern Holding 118 AB	559350-5380	Stockholm	100	100
Klövern Holding 119 AB	556985-9316	Stockholm	100	100
Klövern Holding 120 AB	556985-9282	Stockholm	100	100
Klövern Holding 121 AB	559385-0752	Stockholm	100	100
Klövern Holding 122 AB	559385-0778	Stockholm	100	-
Klövern Holding 123 AB	559300-0515	Stockholm	100	100
Klövern Holding 124 AB	559102-0424	Stockholm	100	100
Klövern Holding 125 AB	559288-0529	Stockholm	100	100
Klövern Holding 126 AB	559003-1869	Stockholm	100	100
Klövern Holding 128 AB	559252-1404	Stockholm	100	100
Klövern Holding 129 AB	559354-2540	Stockholm	100	-
Klövern Holding 130 AB	559104-9019	Stockholm	100	100

Transaktion 09222115557478946? Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

Företag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel/Rösträttsandel 2023-12-31 procent	2022-12-31 procent
Klövern Holding 131 AB	559104-9027	Stockholm	100	100
Klövern Holding 132 AB	559104-9043	Stockholm	100	100
Klövern Holding 133 AB	559104-9001	Stockholm	100	100
Klövern Holding 134 AB	559252-1412	Stockholm	100	-
Klövern Holding 135 AB	559090-3935	Stockholm	100	100
Klövern Holding 140 AB	559091-2324	Stockholm	100	100
Klövern Holding 142 AB	559461-7358	Stockholm	100	-
Klövern Holding 143 AB	559461-7374	Stockholm	100	-
Klövern Huddinge Förrådet 19 AB	556274-0836	Stockholm	100	100
Klövern Järfälla Veddesta 2:8 AB	556951-6692	Stockholm	100	100
Klövern Järfälla Veddesta 2:9 AB	556465-7277	Stockholm	100	100
Klövern Lilja AB	559300-0481	Stockholm	100	100
Klövern Linköping Obolsten 2 AB	556797-0644	Stockholm	100	100
Klövern Nacka Sicklaön 13:138 AB	559006-0868	Stockholm	100	100
Klövern Nacka Sicklaön 356:1 AB	556751-7023	Stockholm	100	-
Klövern Nacka Sicklaön 369:33 AB	559006-0835	Stockholm	100	100
Klövern Nacka Sicklaön 369:39 AB	559006-0843	Stockholm	100	100
Klövern Nyab 127 AB	559428-6121	Stockholm	100	-
Klövern Nyab 136 AB	559428-6113	Stockholm	100	-
Klövern Nyab 137 AB	559428-6139	Stockholm	100	-
Klövern Nyab 138 AB	559385-0760	Stockholm	100	100
Klövern Nyab 139 AB	559428-6147	Stockholm	100	-
Klövern Nyköping Spelhagen 1:7 AB	559148-3259	Stockholm	100	100
Klövern Saltsjö-Järla AB	556903-4647	Stockholm	100	100
Klövern Skärholmsdalen AB	559165-1921	Stockholm	100	100
Klövern Sollentuna Tappen 12 AB	559076-2935	Stockholm	100	100
Klövern Solna Rovan 2 AB	556987-2947	Stockholm	100	100
Klövern Solna Startboxen 3 AB	556625-3521	Stockholm	100	100
Klövern Spelhagen 2 & 3 AB	559148-3309	Stockholm	100	-
Klövern Stockholm Isafjord 1 AB	556923-4221	Stockholm	100	100
Klövern Stockholm Jämlikheten 2 Ekonomisk förening	769630-1428	Stockholm	100	100
Klövern Stockholm Marievik 22 Ekonomisk förening	769633-2472	Stockholm	100	100
Klövern Stockholm Marievik 29 AB	556684-0913	Stockholm	100	100
Klövern Stockholm Skaftå 1 AB	556922-4230	Stockholm	100	100
Klövern Sundbyberg Doktoranden 1 AB	559350-5422	Stockholm	100	100
Klövern Tyresö Näsby 4:1159 AB	556931-2050	Stockholm	100	100
Klövern Uppsala Kungsängen 24:3 AB	556921-4389	Stockholm	100	-
Klövern Vallentuna Åby 1:182 AB	559161-0646	Stockholm	100	-
Klövern Värmdö Brunn 1:852 AB	559180-1294	Stockholm	100	100
Klövern Västerås Kryssen Regattan AB	559252-1388	Stockholm	100	100
Klövern Västerås Verkstaden 11 Handelsbolag	916623-1507	Stockholm	100	100
Klövern Årstafältet 4 AB	559337-1700	Stockholm	100	100
Popaul Ekonomisk förening	769629-6263	Stockholm	100	100
Samur Fastighet 1 AB	559083-0831	Stockholm	100	100
Samur Fastighet 2 AB	559083-0864	Stockholm	100	100
Samur Handelsbolag	916672-8171	Stockholm	60	60
SNB Kista Fastighet 2 AB	559030-7871	Stockholm	100	100
SNB Kista Fastighet 3 AB	559030-7939	Stockholm	100	100
Tuss Fastighets AB	559194-8962	Stockholm	100	100
Klövern Tyresö Näsby 4:1616 AB	559461-7366	Stockholm	100	-
Klövern Tyresö Näsby 4:1617 AB	559461-7382	Stockholm	100	-

Transaktion 09222115557461728467 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

NOT 21 Eget kapital

Aktiekapital
Det registrerade aktiekapitalet på 15,4 (12,8) mkr består av 153 646 560 (128 027 562) stamaktier. Aktiernas kvotvärde är 0,10 kr.

Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie. Utdelningen fastställs på årsstämman. Alla aktier har samma rätt till Klöverns kvarvarande nettotillgångar. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av företaget själv eller dess dotterföretag.

Stamaktier (miljoner)	2023-01-01-2023-12-31	2022-01-01-2022-12-31
Antal utestående aktier vid årets början	128,0	122,8
Nyemision av stamaktier 2022-06-02	-	5,3
Nyemission av stamaktier 2023-08-17	13,9	-
Nyemission av stamaktier 2023-09-28	5,9	-
Nyemission av stamaktier 2023-11-14	5,9	-
Antal utestående aktier vid årets slut	**153,6**	**128,0**

Utdelning

Efter balansdagen har styrelsen föreslagit att till förfogande stående utdelningsbara medel om 7 755 555 914 kronor balanseras i ny räkning. Ingen utdelning till aktieägarna föreslås. Dispositionen av utdelningsbara medel blir föremål för fastställelse på årsstämman den 25 april 2024.

Medel till stämmans förfogande, kronor	
Överkursfond	2 058 912 678
Balanserat resultat	5 587 319 924
Årets resultat	109 323 311
	7 755 555 914

Förslag till disposition, kronor	
Balanseras i ny räkning	**7 755 555 914**
Till aktieägarna utdelas	-
	7 755 555 914

NOT 22 Realiserad värdeförändring

Realiserad värdeförändring	2023-01-01-2023-12-31	2022-01-01-2022-12-31
Finansiell fordran	-75,5	-
Sålda fastigheter och avslutade projekt	-3,4	-
Summa	**-78,9**	-

Klövern hade vid ingången av perioden en fordran på ALM Equity om nominellt 600 mkr. Reverserna återbetalades med 500 mkr den 17 augusti. Reverserna löpte utan ränta och har redovisats till upplupet anskaffningsvärde enligt IFRS 9. Vid periodens utgång är reversen reglerad men har medfört en realiserad förlust om 75,5 mkr.

NOT 23 Finansiella risker

Klöverns resultat, finansiella ställning och kassaflöde påverkas både av förändringar i omvärlden och av Klöverns eget agerande. Riskhanteringsarbetet syftar till att tydliggöra och analysera de risker som företagets möter samt att så lång det är möjligt förebygga och begränsa eventuella negativa effekter. Det är styrelsen som har det övergripande ansvaret för Klöverns riskarbete, inklusive finansiella risker. Riskarbetet omfattar att identifiera, bedöma och värdera de risker som Klövern ställs inför. Prioritet läggs på de risker som vid en samlad bedömning avseende möjlig påverkan, sannolikhet och konsekvens bedöms kunna ge mest negativ effekt för Klövern. I avsnittet risker och osäkerhetsfaktorer på sidorna 48-50 återfinns Klöverns riskanalys.

Klövern utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker: kreditrisk, marknadsrisker (ränterisk, valutarisk och annan prisrisk) och likviditetsrisk samt refinansieringsrisk. Klöverns övergripande målsättning för finansiella risker är att tillhandahålla kostnadseffektiv finansiering och likvidhantering samt säkerställa att alla betalningsåtaganden hanteras i rätt tid.

Kreditrisk
Kreditrisk är risken att Klöverns motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka Klövern en finansiell förlust. Klövern har en endast en mycket begränsad exponering för kreditrisk i kund och hyresfordringar då dessa fordringar per balansdagen uppgick till 13,8 mkr (9,9). Historiskt sett har Klövern inte haft några betydande kreditförluster relaterade till kund och hyresfordringar. Klövern hade per balansdagen inga förfallna kund eller hyresfordringar av betydelse.

Risken för kreditförluster kopplat till likvida medel bedöms som låg då likvida medel per den 31 december 2023 uppgår till 272,7 mkr (84,1) och endast består av banktillgodohavanden i svenska affärsbanker. Klöverns målsättning är att ha en kontinuerlig uppföljning av kreditrisk hänförligt till placeringar. För placeringar på bankkonton så är målsättningen att motparten ska ha en hög kreditvärdighet om minst investment grade rating (S&P).

Klövern utvärderar vid varje rapporteringstillfälle befintliga exponeringars kreditrisk med beaktande av historisk information och framåtblickande faktorer.

Transaktion 09222115557428467 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas enligt IFRS i tre typer: valutarisk, ränterisk och andra prisrisker.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Målsättningen är att inte vara utsatt för framtida fluktuationer i ränteförändringar som påverkar Klöverns kassaflöde och resultat i en större omfattning än vad Klövern klarar av. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Klövern är främst utsatt för ränterisk avseende Klöverns lån till moderföretag och lån till kreditinstitut.

Likviditetsrisk och refinansieringsrisk

Likviditetsrisk är risken för att ett företag får svårigheter att fullgöra förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder som regleras med kontanter eller annan finansiell tillgång. Klövern hanterar likviditetsrisken genom kontinuerlig uppföljning av verksamheten, där Klövern löpande prognosticeras framtida kassaflöden utifrån olika scenarion för att säkerställa att finansiering sker i tid.

Klöverns kontraktsenliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellerna nedan. Skulderna har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Nedan visas kreditavtal/-ramar som Klövern har ingått för att kunna utnyttja krediten. Efter årets utgång har byggkreditiv om ytterligare 350 mkr tecknats.

	Belopp	Utnyttjad	Belopp	Utnyttjad
Löptidsanalys	**2023-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2022-12-31**
Byggkreditiv	151,5	-	92,5	79,0
Kreditfacilitet	-	-	-	-
Summa	**151,5**	**-**	**92,5**	**79,0**

Nedanstående tabell visar fördelning kapital -och räntebindings tider på skulder till kreditinstitut

Kapitalbindning	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Inom 1 år	103,3	753,7
Inom 1-2 år	1221,3	200,8
Inom 3-5 år	200,0	434,7

Räntebindning	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Inom 1 år	1158,1	1019,2
Inom 1-2 år	366,5	-
Inom 3-5 år	-	370,0

NOT 24 Övriga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01-2023-12-31	2022-01-01-2022-12-31	2023-01-01-2023-12-31	2022-01-01-2022-12-31
Skatteskulder	18,8	18,9	5,4	5,6
Leverantörsskulder	18,6	16,4	0,7	0,1
Övriga skulder	1,3	19,8	2,2	0,3
Redovisat värde	**38,6**	**55,2**	**8,3**	**6,0**

NOT 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01-2023-12-31	2022-01-01-2022-12-31	2023-01-01-2023-12-31	2022-01-01-2022-12-31
Förutbetalda hyror	17,6	6,0	-	-
Upplupna räntekostnader	3,6	0,2	0,3	-
Upplupna personalkostnader	16,9	2,0	4,0	2,0
Upplupna driftkostnader fastighet	6,6	5,2	-	-
Upplupna projektkostnader	13,1	8,7	-	-
Övriga upplupna kostnader	7,3	8,4	6,6	8,7
Redovisat värde	**65,0**	**30,5**	**10,9**	**10,7**

Transaktion 09222115557461478946 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

NOT 26 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2023-01-01-2023-12-31	2022-01-01-2022-12-31	2023-01-01-2023-12-31	2021-01-01-2021-12-31
	-	-	-	-
Avskrivningar	0,1	0,4	0,0	0,1
Redovisat värde	0,1	0,4	0,0	0,1

Förändring av koncernens skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

		Icke-kassaflödespåverkande förändringar			
Löptidsanalys	2023-01-01	Kassaflöden från finansiering	Periodisering av lånekostnader samt övervärde obligation	Omklassificering	Kvittning av fordran/skuld	2023-12-31
Räntebärande skulder	1388,0	133,3	1,5	-	-	1522,8
Skulder till koncernföretag/intresseföretag	-	-	-	-	-	-
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1388,0	133,3	1,5	-	-	1522,8

		Icke-kassaflödespåverkande förändringart			
Löptidsanalys	2022-01-01	Kassaflöden från finansiering	Periodisering av lånekostnader samt övervärde obligation	Omklassificering	Kvittning av fordran/skuld	2022-12-31
Räntebärande skulder	59,0	1329,0	-	-	-	1388,0
Skulder till koncernföretag/intresseföretag	1085,4	-1053,6	-	-31,8	-	0
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1144,5	275,4	0	-31,8	0	1388,0

Transaktion 09222115557477477 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

NOT 27 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
Ställda säkerheter	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Företagsinteckningar	10,3	10,3	10,3	10,3
Fastighetsinteckningar	2 252,9	1 383,5	-	-
Summa	**2 263,2**	**1 393,8**	**10,3**	**10,3**

Eventualförpliktelser	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	-	-	3 017,6	2 677,0
Summa	**-**	**-**	**3 017,6**	**2 677,0**

Borgensförbindelser i moderbolaget avser främst dotterbolagens banklån och säkerställande av åtaganden i dotterbolag gentemot kommuner enligt exploateringsavtal. Utöver fastighetsinteckningar finns uttagna pantbrev i eget förvar till ett värde av 485,6 mkr (1 138,5).

NOT 28 Transaktioner med närstående

Koncernen

Klövern har under perioden förvärvat två fastigheter från Corem Property Group till ett sammanlagt värde om 251 mkr genom bolagsförvärv. Sedan tidigare innehar Klövern exploateringsprojekt på fastigheterna . Klövern har även sålt ett exploaeringsprojekt genom bolagsförsäljning med underliggande värde om 43 mkr. Projektet har sålts till Corem Property Group. Köpeskillingen motsvarar bokfört värde.

Klövern hade vid ingången av perioden en fordran på ALM Equity om nominellt 600 mkr. Reverserna återbetalades med 500 mkr den 17 augusti. Reverserna löpte utan ränta och har redovisats till upplupet anskaffningsvärde enligt IFRS 9. Vid periodens utgång är reversen reglerad men har medfört en realiserad förlust om 75,5 mkr . Under perioden har en ränta om 8,0 mkr intäktsförts.

Klövern har sålt tjänster för fastighetsutveckling till bolag inom ALM Equity och Corem för 4,0 mkr (5,1). De redovisas under rubriken övriga intäkter i resultaträkningen. Klövern har också köpt redovisningstjänster för 4,1 mkr (2,7) av ALM Equity under perioden. Klövern har även köpt juridiska tjänster från Walthon Advokater för 5,0 mkr (4,8) där styrelsenledamoten Patrik Essehorn är delägare. Utöver detta har Klövern köpt projektutvecklingstjänster för 31,7 mkr (0,0) från bolag inom ALM Equity under perioden.

Moderbolaget

En förteckning av koncernens dotterföretag, vilka även är de företag som är närstående till moderföretaget, anges i not 20. Alla transaktioner mellan Klövern AB (publ) och dess dotterföretag har eliminerats i koncernredovisningen.

För information om ersättningar till ledande befattningshavare, se not 8 Anställda, löner och personalkostnader.

Sammanställning av moderbolagets transaktioner med närstående

Koncernbolag	**2023-01-01-2023-12-31**	**2022-01-01-2022-12-31**
Intäkter av varor/ tjänster	34,6	29,7
Räntenetto	110,0	123,5
Koncernbidrag	30,3	-
Skuld på balansdagen	468,1	280,7
Fordringar på balansdagen	767,9	7 859,5

Andra närstående		
Inköp av varor/ tjänster	4,6	7,5

De koncerninterna intäkterna består av de kostnader för förvaltning, utveckling och styrning som moderbolaget fakturerar koncernbolagen. Av moderbolagets försäljning under räkenskapsåret avser 100 (100) procent försäljning till koncernbolag. Moderbolaget köper inte in några tjänster från sina dotterbolag.
Moderbolagets koncernmellanhavanden har uppkommit i samband med eller efter bolagsförvärven 2022-04-28. Fordringar avser i sin helhet Klövern Ben AB.

NOT 29 Resultat från andelar i dotterbolag

Moderbolag	**2023-01-01-2023-12-31**	**2022-01-01-2022-12-31**
Utdelning från dotterbolag	-	-
Nedskrivning dotterbolag	-	-1 900,0
Summa	**-**	**-1 900,0**

Transaktion 09222115557478916 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

NOT 30 Andelar i dotterbolag

Moderbolagets andelar i direkt ägda dotterbolag	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat anskaffningsvärde	**2 000,1**	**352,1**
Årets anskaffningar	-	690,1
Tillskott	7 205,3	2 000,0
Försäljningar	-	-1 042,1
Ingående ackumulerade nedskrivningar	**-1 900,0**	**-201,5**
Nedskrivningar	-	-1 900,0
Återförda nedskrivningar	-	201,5
Utgående redovisat värde	**7 305,4**	**100,1**

Moderbolagets enda direktägda dotterbolag är Klövern Ben AB. Aktierna i Ben har skrivits ned till verkligt värde. Nedskrivningen har föranletts av värdenedgång av fastigheter som ägs av bolag inom Ben-koncernen och av förlust till följd av räntekostnader på lån från Klövern AB.

NOT 31 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
Ingående redovisat värde	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	0,2	1,5	0,2	1,5
Anskaffningar	-	0,2	0,0	0,2
Försäljningar och utrangeringar	-	-1,5	0,0	-1,5
Utgående anskaffningsvärde	**0,2**	**0,2**	**0,2**	**0,2**
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-0,0	-0,9	-0,0	-0,9
Försäljning och utrangering	-	0,9	0,0	0,9
Årets avskrivning	-0,0	-0,0	-0,0	-0,0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-0,0**	**-0,0**	**-0,0**	**-0,0**
Utgående redovisat värde	**0,2**	**0,2**	**0,2**	**0,2**

Inventarierna består av kontorsutrustning.

NOT 32 Obeskattade reserver i moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat anskaffningsvärde	9,9	-
Avsättningar periodiseringsfond	-	9,9
Utgående redovisat värde	**9,9**	**9,9**

NOT 33 Rörelseförvärv

Den 28 april 2022 förvärvades 100% av aktierna i Birkin Holding AB av ALM Equity. Förvärvet har bedömts vara ett rörelseförvärv enligt IFRS 3. Med förvärvet följde förutom förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt även processer, system och rutiner samt personal för fastighetsutveckling. I samband med förvärvet identifierades nedanstående tillgångar och skulder och en förvärvsanalys upprättades. Koncernen har haft kostnader om 0,9 mkr i samband med förvärvet.

Moderbolagets andelar i direkt ägda dotterbolag	
Exploateringsprojekt	1 693,5
Förvaltningsfastigheter	1 193,3
Goodwill, organisation	400,0
Goodwill	76,9
Fordran säljare	900,0
Övriga anläggningstillgångar	3,3
Omsättningstillgångar	13,2
Likvida medel	13,0
Uppskjutna skatteskulder	-76,9
Långfristiga skulder	-8,7
Kortfristiga skulder	-183,7
Förvärvspris	**4 024,1**

Förvärvad goodwill organisation skrevs ned till 0 kronor i bokslutet per 2022-12-31. För ytterligare upplysningar om rörelseförvärvet se not 29 i Klöverns årsredovisning 2022.

NOT 34 Händelser efter balansdagen

Byggnation av två fastigheter med sammanlagt 159 lägenheter har påbörjats i januari. 93 lägenheter med hyresrätt i Ursvik, Sundbyberg och 66 lägenheter med hyresrätt i Uppsala.

Transaktion 09222115557451928467 Signerat PV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagetsställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översiktöver utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker ochosäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför. Årsredovisningen innehåller också koncernens och moderbolagets hållbarhetsrapportering enligt ÅRL 6 kap 11§, se sidorna 90-96. För hållbarhetsredovisning enligt Global Reporting Initiative, GRI, se GRI-index sidan 93.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Styrelsen för Klövern AB (publ), organisationsnummer 556733-4379

Petri Valkama Styrelsens ordförande	Joakim Alm Styrelseledamot	Patrik Essehorn Styrelseledamot
Rickard Dahlberg Styrelseledamot	Sebastian Vallgårda Styrelseledamot	Rickard Langerfors VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag
som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad Revisor

Transaktion 09222115557461728946 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Klövern AB (publ), org.nr 556733-4379

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Klövern AB (publ) för år 2023-01-01 – 2023-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 40–46. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 38–83 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 40-46. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-37 och 87-97. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Transaktion 09222115557451478467 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

REVISIONSBERÄTTELSE

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Klövern AB (publ) för år 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvalt¬ningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Transaktion 09222115557453128416 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

REVISIONSBERÄTTELSE

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisnings-agen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 40-46 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår gransk¬ning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovis¬ningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557453728467 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Resultaträkning					
Hyresintäkter	198,2	115,1	15,5	12,1	8,8
Övriga intäkter	5,0	5,1	-	-	-
Driftnetto	118,1	77,1	-2,3	-2,1	3,2
Central administration	-57,7	-34,6	-9,2	-29,6	-40,0
Finansiella intäkter och kostnader	-64,4	-32,7	-23,7	-26,2	11,6
Förvaltningsresultat	-4,0	9,8	-35,2	-57,8	-25,2
Resultat från bostadsutveckling	-	-7,8	-49,0	-30,8	-141,9
Resultat från andelar i intresseföretag	-	3,7	9,4	7,2	17,2
Orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar	-1 825,1	-1 721,2	1 043,6	-	-
Årets resultat	-1 886,1	-1 735,4	753,7	-83,3	-158,1
Balansräkning					
Immateriella tillgångar	161,8	191,9	1,7	2,9	4,0
Exploateringsprojekt	1 036,2	1 604,8	-	-	-
Förvaltningsfastigheter	6 120,5	6 876,9	2 209,9	-	-
Övriga anläggningstillgångar	93,8	662,9	483,6	672,4	1 011,6
Projektfastigheter	-	-	63,4	1 071,3	1 019,4
Övriga omsättningstillgångar	59,6	124,3	108,8	210,5	182,0
Likvida medel	272,7	84,1	44,6	33,8	19,9
Summa eget kapital	5 882,4	7 815,5	1 426,0	672,3	758,1
Balansomslutning	7 744,6	9 545,0	2 912,1	1 990,8	2 236,8
Nyckeltal					
Soliditet, procent	76,0	81,9	49,0	33,8	33,9
Substansvärde (NAV) per aktie	38,5	61,2	13,4	5,5	6,2
Överskottsgrad, procent	72,0	71,2	n/a	n/a	n/a

Klövern i sin nuvarande form bildades den 28 april 2022. Samtliga belopp före detta datum avser verksamheten som bedrevs under namnet Tobin Properties. Det betyder att jämförelse med tidigare perioder inte är meningsfull för att bedöma utvecklingen av Klöverns nuvarande verksamhet.

Transaktion 09222115557461728467 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

NYCKELTAL

	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
RELATERADE TILL FÖRVALTNINGSFASTIGHETER I FÖRVALTNING			
Överskottsgrad, procent	72,0	71,2	n/a
Belåningsgrad (LTV), procent	61,1	56,9	n/a
Uthyrningsgrad, procent	99	96	n/a
Area uthyrningsbara kvm	19 951	15 931	n/a
Antal lägenheter vid periodens slut	468	420	n/a
Marknadsvärde vid periodens slut, mkr	961	957	n/a
RELATERADE TILL FÖRVALTNINGSFASTIGHETER I PÅGÅENDE BYGGNATION			
Antal lägenheter vid periodens slut	-	48	n/a
Marknadsvärde, mkr	-	124	n/a
FINANSIELLA			
EBITDA marginal, procent	30,5	31,1	n/a
Belåningsgrad (LTV), procent	24,9	20,2	n/a
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	0,9	0,8	-3,6
Soliditet på balansdagen, procent	76,0	81,9	49,0
Justerad soliditet (Soliditet NAV) på balansdagen, procent	78,4	84,2	56,4
Genomsnittlig ränta på balansdagen, procent	5,2	4,3	n/a
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	1 250	1 304	104
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet, mkr	-9,3	-12,3	-73,2
AKTIERELATERADE			
Periodens resultat, kr per aktie	-13,93	-13,79	6,14
NAV kr per aktie	38,5	61,24	13,38

Beräkning av de alternativa nyckeltalen finns på klovern.se

Transaktion 09222115557461478346167 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

DEFINITIONER

I delårsrapporten presenteras ett antal finansiella nyckeltal och mått som inte är definierade enligt IFRS. Klövern anser att dessa nyckeltal och mått ger värdefull kompletterande information till investerare och Klöverns ledning vid analys av bolagets verksamhet. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal och mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara. Nedan presenteras definitionerna av valda nyckeltal och mått. För de nyckeltal som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna finns en kompletterande beräkningsbilaga på klovern.se.

Relaterade till förvaltningsfastigheter i förvaltning

Nyckeltalen under den här rubriken avser endast färdigbyggda fastigheter i förvaltning.

Överskottsgrad förvaltningsfastigheter i förvaltning, procent
Driftöverskottet dividerat med hyresintäkter. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

Belåningsgrad (LTV) förvaltningsfastigheter i förvaltning, procent
Räntebärande skulder netto som belöper på förvaltningsfastigheter i förvaltning dividerat med verkligt värde förvaltningsfastigheter i förvaltning per balansdagen. Anges för att belysa Klöverns finansiella risk.

Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter i förvaltning, procent
Kontrakterad yta dividerat med ytan för färdigställda förvaltningsfastigheter på balansdagen.

Areal uthyrningsbara kvm
Uthyrningsbar area i färdigställda förvaltningsfastigheter, exklusive area för garage och parkeringsplatser per balansdagen.

Antal lägenheter vid periodens slut
Antalet uthyrningsbara lägenheter i färdigställda förvaltningsfastigheter per balansdagen.

Marknadsvärde vid periodens slut, mkr
Det bedömda marknadsvärdet av färdigställda förvaltningsfastigheter per balansdagen. I bedömningen har medtagits intäkter enligt nuvarande hyresavtal och nuvarande nivå på driftkostnader samt en marknadsbedömning av framtida hyresintäkter och driftkostnader.

Relaterade till förvaltningsfastigheter i pågående byggnation

Nyckeltalen under den här rubriken avser fastigheter som är i pågående byggnation.

Antal lägenheter vid periodens slut
Antalet uthyrningsbara lägenheter i förvaltningsfastigheter i pågående byggnation som finns tillgängliga för uthyrning när fastigheten har färdigställts. Används för att belysa volymen i fastigheter under uppförande.

Marknadsvärde fastigheter i pågående byggnation vid periodens slut, mkr
Det bedömda marknadsvärdet för fastigheter i pågående byggnation med avdrag för bedömda kvarvarande kostnader. Används som mått på volymen av förvaltningsfastigheter under uppförande.

Finansiella nyckeltal

Nyckeltalen under den här rubriken avser hela Klövern.

EBITDA marginal, procent
EBITDA dividerat med hyresintäkter. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

Belåningsgrad (LTV), procent
Räntebärande skulder dividerat med verkligt värde förvaltningsfastigheter per balansdagen. Anges för att belysa Klöverns finansiella risk relaterat till fastighetsinnehavet.

Räntetäckningsgrad (ICR), ggr
EBITDA dividerat med finansnetto. Används för att belysa Klöverns känslighet för ränteförändringar.

Soliditet på balansdagen, procent
Eget kapital dividerat med balansomslutningen på balansdagen. Används för att belysa Klöverns finansiella stabilitet.

Justerat eget kapital (NAV), mkr
Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill hänförlig till uppskjuten skatt, derivat och uppskjuten skatt. Måttet visar ett långsiktigt substansvärde.

Justerad soliditet (Soliditet NAV) på balansdagen
NAV dividerat med balansomslutningen minskad med goodwill hänförlig till uppskjuten skatt och nyttjanderättstillgångar. Används för att belysa Klöverns långsiktiga finansiella stabilitet.

Förvaltningsresultat
Förvaltningsresultatet är resultatet från fastighetsförvaltningen inklusive central administration och finansiella intäkter och kostnader, men före både orealiserade och realiserade värdeförändringar och skatt. Förvaltningsresultatet är ett mått på resultatet från den löpande fastighetsförvaltningen.

Genomsnittlig ränta, procent
Volymviktad räntesats på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa Klöverns finansiella risk genom att ange nuvarande räntenivå på lånen vid periodens slut.

Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr
Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel. Anges för att belysa Klöverns finansiella risk exklusive IFRS 16.

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet, mkr
Driftöverskott justerad med ej kassaflödespåverkande poster samt minskat med utgifter för central administration, utgifter för finansnetto och betald skatt. Används för att belysa den löpande intjäningsförmågan av likvida medel.

Aktierelaterade nyckeltal

NAV kr per aktie
NAV i förhållande till antal utestående stamaktier på balansdagen.

Transaktion 09222115557478946 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

10 HÅLLBARHETS-RAPPORT

91 Information om hållbarhetsredovisningen

91 Intressentdialog och väsentlighetsanalys

93 GRI-Index



HÅLLBARHETSRAPPORT

INFORMATION OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Klöverns hållbarhetsarbete för verksamhets- och redovisningsåret 2023 beskrivs i enlighet med lagkravet om hållbarhetsrapportering även om Klövern är ett onoterat bolag och därmed inte omfattas av regelverket. Klövern bildades år 2022 och detta är bolagets andra hållbarhetsredovisning. Hållbarhetsredovisningen avser Klövern som helhet. Nästa redovisning av hållbarhetsarbetet kommer att publiceras våren 2025. Information om det övergripande hållbarhetsarbetet kan även hittas på www.klovern.se.

Hållbarhetsredovisningen omfattar:

- Affärsmodell, mål och strategi, sid 16-17
- Klöverns övergripande strategiska inriktning inom hållbarhetsområdet, sid 18-24
- Risker, sid 48–50
- GRI-index inkl förklaringar, sid 93-96

Klöverns hållbarhetsarbete redovisas enligt GRI universal standards 2021. Klöverns GRI-index med valda indikatorer för väsentliga frågor redovisas på sidan 93. Den information som ligger till grund för redovisningen har samlats in genom olika redovisningssystem och interna rapporteringsprocesser. Avgränsningar avseende rapporteringen anges vid respektive GRI-indikator. Hållbarhetsredovisningen för år 2023 inte externt granskad.

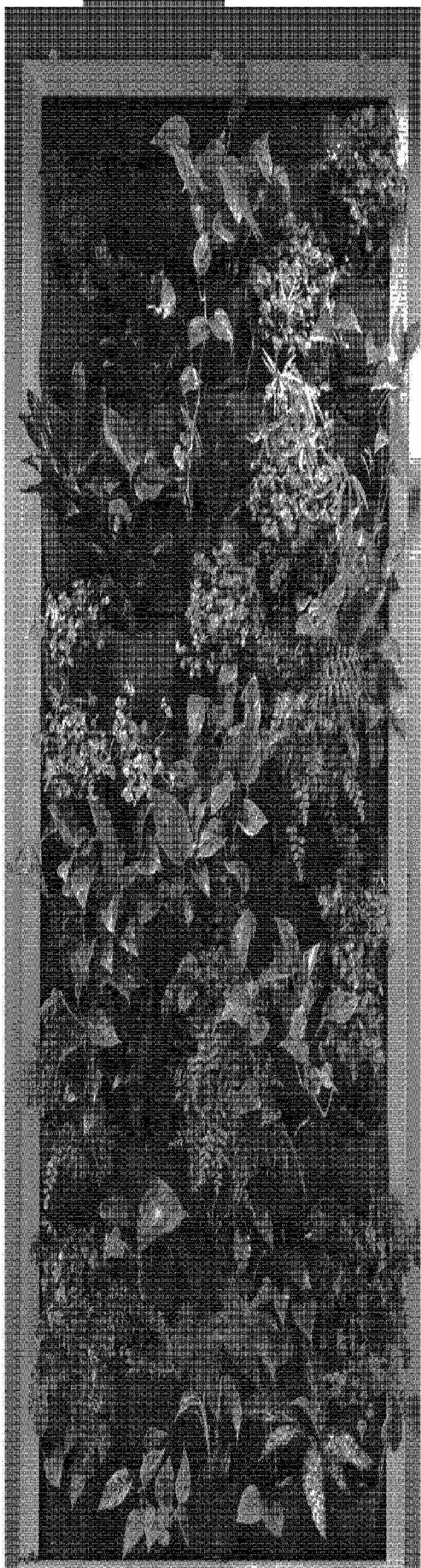
LEDNING OCH STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET

Klöverns hållbarhetsmål är integrerade med övriga affärs- och verksamhetsmål vilket innebär att de utgör del i det årliga arbetet med affärsplanering, riskanalys och strategi. Klöverns styrelse fastställer övergripande policyer, strategier och långsiktiga mål medan ledningsgruppen beslutar om och ansvarar för de årliga, operativa målen liksom för att de genomförs och följs upp. Det strategiska och operativa arbetet leds av hållbarhetschefen som koordinerar arbetet med övriga kompetens- och verksamhetsområden och rapporterar till ledning och styrelse.

Till grund för arbetet med hållbarhet ligger tillämpliga lagar, regelverk samt interna policyer, riktlinjer, rutiner och mål. Hållbarhetspolicyn och uppförandekoden beskriver Klöverns ställningstaganden och värderingar utifrån ekonomiskt, socialt och miljömässigt ansvarstagande. Utgångspunkten är FN:s Global Compact 10 principer kring mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och korruption, samt Klöverns värderingar. Ytterligare policyer och riktlinjer finns som styr verksamheten och relaterar till hållbarhetsfrågor, bland dessa kan nämnas uppförandekod för leverantörer, arbetsmiljöpolicy och riktlinjer för kränkande särbehandling, informationspolicy samt policy avseende samverkan med närstående bolag. Risker inom det större hållbarhetsområdet finns integrerade som ett riskslag bland övriga verksamhets- och affärsrisker och utgör som sådant en del i det årliga arbetet med riskanalys och affärsplanering, se sidorna 48-50.

INTRESSENTDIALOG OCH VÄSENTLIGHETSANALYS

Klövern är bildat utifrån en tydlig affärsidé om att bolaget med dess tillgångar kan bidra till att tillgodose ett stort behov på den svenska bostadsmarknaden. Detta tillsammans med Klöverns egen ambition och omvärldens förväntningar och krav på en omställning till ett hållbart samhälle är utgångspunkten



Transaktion 09222115568761478346 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

för Klöverns intressentdialog och väsentlighetsanalys. Baserat på intressentdialogen har väsentliga aspekter identifierats och avgränsats till de som bolaget primärt påverkas av eller som berör bolaget indirekt via omvärlden.

De viktigaste intressentgrupperna för Klövern är hyresgäster och bostadsköpare, samhälle och kommuner, långivare och investerare, leverantörer, medarbetare, styrelse och ägare. Intressentdialogen sker löpande genom omvärldsbevakning och analys av intressentgruppers prioriterade frågor, möten med kommuner, finansiärer och andra intressentgrupperingar samt dialogmöten med medarbetare, ledning och styrelse.

Klöverns hållbarhetsarbete är inriktat på de områden där vi har störst möjlighet att bidra till ett hållbart samhälle samtidigt som verksamheten bedrivs på ett konkurrenskraftigt sätt. Utgångspunkten är väsentlighetsanalysen som är en sammanvägning av intressenternas förväntningar, omvärldsanalys och Klöverns bolagsstrategi. Klöverns väsentliga aspekter utgör därmed grunden för hur vi prioriterar hållbarhetsarbetet och utvecklingsinsatser.

STRATEGISKA OMRÅDEN FÖR HÅLLBARHETSARBETET

Baserat på bolagsstrategi och intressentdialoger har de väsentliga frågorna kategoriserats i tre övergripande fokusområden som också relaterar till Klöverns långsiktiga mål. Fokusområdena utgör Klöverns strategiska hållbarhetsområden och beskrivs utförligt på sidorna 18–24.

Bekämpa klimatförändringar

Beskriver vilka insatser som krävs för att minska påverkan på klimatet och ekosystemen. Beskriver hur bolaget arbetar med målstyrning på kort och lång sikt, ett konsekvent miljötänk och tydlig kravställning i nyproduktion, mäta påverkan kontinuerligt och samarbete med andra aktörer för att skala upp innovationer och därmed flytta gränserna för vad branschen kan åstadkomma på kort och lång sikt.

Skapa positiv social påverkan

Beskriver bolagets viktigaste bidrag till ett socialt hållbart samhälle som omfattar att tillföra kvalitativa värden till bostäderna, kvarteret och närområdet, att utveckla bostäder som är trygga och inkluderande och som stärker människors hälsa och livskvalitet. Men också genom att bidra som bolag till en positiv samhällsutveckling i ett större perspektiv såsom att bidra till en hållbar byggbransch och i samverkan med partners genomföra specifika sociala satsningar.

Attraktiv arbetsgivare

Beskriver vikten av att ha en organisation och en arbetsplats som attraherar och bibehåller de bästa medarbetarna och som ger de bästa förutsättningarna för att Klöverns ska uppnå de långsiktiga affärsmålen.

Intressentgrupper	Väsentliga aspekter	Möten och dialogtillfällen
Bostadsmarknaden	Behov av nya bostäder i storstadsregionerna	Omvärldsbevakning Deltagande på nätverksträffar Deltagande i branschforum
Kommuner och samhälle	Tillförsel av bostäder Social hållbarhet, trygghet och integration i stadsdelsutveckling Låg klimatpåverkan Resurseffektivitet och cirkularitet	Projektmöten Dialogmöten Deltagande på nätverksträffar Deltagande i branschforum Resultat från branschundersökningar
Långivare och investerare	Lönsamhet och finansiell stabilitet Låg klimatpåverkan Energieffektivitet Kontroll på leverantörskedjan Bolagsstyrning och affärsetik	Individuella möten Finansiella rapporter
Låg klimatpåverkan	Tillväxt och avkastning Arbetsmiljö och villkor Låg klimatpåverkan och resurseffektivitet Rätt produkt på marknaden Samhällsengagemang	Ledningsgruppsmöten Regelbundna informationsmöten Medarbetarsamtal
Medarbetare och ledning	Tillväxt och avkastning Arbetsmiljö och villkor Låg klimatpåverkan och resurseffektivitet Rätt produkt på marknaden Samhällsengagemang	Ledningsgruppsmöten Regelbundna informationsmöten Medarbetarsamtal
Styrelse och ägare	Tillväxt och avkastning Hållbar och långsiktig förvaltning Rätt produkt på marknaden Bolagsstyrning och affärsetik Samhällsengagemang	Styrelsemöten Ekonomiska rapporter

Transaktion 09222115557453478167 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

GRI-INDEX

GRI 2	Organisationen och redovisnings-principer	Sidan	Kommentar
2-1	Upplysningar om organisationen	4	
2-2	Enheter som omfattas av redovisningen	39	Omfattar moderbolag samt alla dotterbolag
2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	91, 97	
2-4	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden	39	
2-5	Extern försäkran	91	Ingen extern granskning

GRI 2	Aktiviteter och anställda	Sidan	Kommentar
2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	16	
2-7	Medarbetare	95	
2-8	Medarbetare som inte är anställda	95	

GRI 2	Styrning	Sidan	Kommentar
2-9	Styrningsstruktur och sammansättning	40	
2-10	Redogörelse för val av högsta styrande organ	41	
2-11	Ordförande för högsta styrande organ	41	
2-12	Högsta styrande organets roll avseende översyn och hantering av påverkan	91	
2-13	Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	91	
2-14	Högsta styrande organets roll i hållbarhetsrapportering	91	
2-15	Intressekonflikter	44	
2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	44	
2-17	Högsta styrande organets samlade kompetens inom hållbarhet	91	
2-18	Granskning av styrelsens förvaltning av bolaget	44	
2-19	Ersättningspolicy	42-43	
2-20	Process för att fastställa ersättningar	43	
2-21	Årlig total kompensationsgrad	43	

GRI 2	Strategi, policyer och praxis	Sidan	Kommentar
2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	10-11	
2-23	Policyer och riktlinjer	91	
2-24	Förankring av policyer och riktlinjer	43	
2-25	Processer för att avhjälpa negativa effekter	43	
2-26	Mekanismer för rapportering om oegentligheter (visselblåsarfunktion)	94	
2-27	Lagefterlevnad	41, 91	
2-28	Medlemskap i organisationer	-	SGBC (Sweden Green Building Council)
2-29	Intressentdialog	91	
2-30	Kollektivavtal	96	

GRI 3	Väsentliga frågor	Sidan	Kommentar
3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	91-92	
3-2	Lista på väsentliga frågor	92	
3-3	Hantering av väsentliga frågor	92	

GRI 201	Ekonomisk utveckling	Sidan	Kommentar
201-1	Skapat och distribuerat ekonomiskt värde	53	
205-3	Antal fall av korruption	94	

GRI 302	Energi	Sidan	Kommentar
302-1	Organisationens energianvändning	94	

GRI 305	Klimatpåverkan	Sidan	Kommentar
305-1	Direkta växthusgasutsläpp	94	
305-2	Indirekta växthusgasutsläpp	94	
305-3	Övriga indirekta växthusgasutsläpp	94	

GRI 403	Hälsa och säkerhet	Sidan	Kommentar
403-1	Ledningssystem för hälsa och säkerhet	94-95	
403-9	Olyckor och tillbud	94	
403-10	Sjukfrånvaro	94	

GRI 403	Hälsa och säkerhet	Sidan	Kommentar
405-1	Sammansättning av företaget (utifrån ålder och kön)	95	

Transaktion 09222115557477847 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

GRI 205-3 Antal fall av korruption

Antal fall av misstänkt korruption	2023	2022
Rapporterade fall	**0**	0

Klövern har nolltolerans mot all form av fusk och ekonomisk brottslighet, överträdelser av mänskliga rättigheter och arbetsmiljöbrott. Klöverns uppförandekod, uppförandekod för leverantörer och riktlinjer för inköp anger vad som gäller för verksamheten. Styrelsen och ledningen ser årligen över policyer och riktlinjer och justerar vid behov. Utbildning, god kännedom om och tillgång till policyer och riktlinjer motverkar tillsammans alla former av oegentligheter. Alla policyer och riktlinjer finns tillgängliga på Klöverns intranät. Vidare ska alla Klöverns leverantörer signera uppförandekoden.

Eventuella misstankar om korruption eller andra oegentligheter rapporteras till styrelsen. Alla som är berörda av bolagets verksamhet såsom anställda, leverantörer och kunder kan rapportera om missförhållanden anonymt genom att vända sig till Klöverns externa funktion för visselblåsning:
www.klovern.slalarm.se

GRI 302-1 Energianvändning inom verksamheten

Energianvändning, inköpt energi MWh	2023	2022
Värme	**13 219**	12 495
El	**7 442**	7 192
Kyla	**770**	809
Totalt	**21 431**	**20 496**

Rapporterad energianvändning baseras på förvaltning av 2 fastigheter som är bostadshus och 29 stycken kommersiella fastigheter. Klövern har samlat in data från fastigheterna genom mätning och avläsning. Eftersom Klövern inte ägde fastigheterna under hela redovisningsperioden 2022 är energianvändningen inte jämförbar mellan åren. Vidare har en fastighet sålts och en har förvärvats under året. Energiprestanda för 2023 beräknas inte då Klövern inte har fullständig information om uppvärmda fastighetsytor, sk yta atemp. Energianvändningen i en byggnad består av fastighetsenergi, den energi som relaterar till en byggnads behov och hyresgästernas elanvändning. Klövern redovisar inte elen uppdelad på fastighetsel och hyresgästel eftersom vi inte har tillgång till data för hyresgästernas elanvändning.

GRI 305-1 – 305-3 Direkta, indirekta och övriga indirekta utsläpp av växthusgaser

Direkta och indirekta utsläpp, ton CO2e	2023	2022	Kommentar, källa emissionsfaktorer
SCOPE 1	**39,5**	**3,5**	
Uppvärmning	**39,5**	3,5	Värme från egna pannor, olja. Emissionsfaktor 1 750 g CO_2e/l, Naturvårdsverket 2021
Köldmedier	**0**	0	Försumbar mängd
SCOPE 2	**668,8**	**637,6**	
Uppvärmning (Market based)	**602,5**	531,7	Värmemarknadskommittéen, Energiföretagen 2021
Uppvärmning (Location based)	**653,2**	810,7	Värmemarknadskommittéen, Energiföretagen 2021
Fjärrkyla (Market based)	**0**	0	DEFRA 2021
Fjärrkyla (Location based)	**0**	0	DEFRA 2021
Fastighetsel (Market based)	**66,3**	105,9	El, Energimarknadsinspektionen 2021 och IVL 2021
Fastighetsel (Location based)	**520,9**	503,4	El, Energimarknadsinspektionen 2021 och IVL 2021
SCOPE 3, Uppströms	**143,1**	**143,6**	
Produktion och distribution av bränslen (i scope 1 och 2)	**143,1**	143,6	
Inköpta varor och tjänster	**0**	0	Försumbar mängd
Kapitalvaror	**0**	0	Försumbar mängd
Avfallshantering	**0**	0	Försumbar mängd
Tjänsteresor	**0**	0	Försumbar mängd
SCOPE 3, Nedströms		**0**	
Uthyrda tillgångar (hyresgästernas elanvändning)		-	Ingen tillgång till data
Totala utsläpp	**851,4**	**784,7**	

Klövern rapporterar växthusgasutsläppen enligt Green House Gas protocol. Rapporteringen omfattar samtliga utsläppskategorier inom organisationen och de utsläppskategorier utom organisationen som är mest väsentliga utifrån storlek och möjlighet att påverka i enlighet med Fastighetsägarnas vägledning "Rapportering av utsläpp i Scope 3 för fastighetsägare". Scope 1 och 2 relaterar till fastigheternas energianvändning. Klövern har samlat in data från fastigheterna genom mätning och från organisationen genom rapporterad och/eller uppmätt data. Där data saknas har uppskattningar gjorts. Klövern hade under 2023 fortfarande två lokala pannor i drift med olja som bränsle. Utsläppen i framför allt scope 3 kommer att vara betydande i framtiden när Klöverns omfattande byggproduktion har kommit i gång. Eftersom inga projekt byggstartades under 2023 är utsläppen i de flesta kategorier relaterade till scope 3 försumbara för år 2023. Vad gäller hyresgästernas energianvändning har vi under året inte haft möjlighet att samla in tillräckliga data för att redovisa ett resultat. En del av hyresgästernas elanvändning ingår sannolikt i Klöverns elanvändning då det inte finns undermätning på all el.

GRI 403-1 Hälsa och säkerhet, 403-9 Olyckor och tillbud, 403-10 Sjukfrånvaro

Olyckor och tillbud	2023	2022
Tillbud inom Klövern, antal	0	0
Olyckor inom Klövern, antal	**0**	0

Sjukfrånvaro	2023	2022
Sjukfrånvaro total, procent	4,1	1,5
varav långtidssjukvaro, procent	**86,3**	73,4

Klöverns arbetsmiljöarbete utgår ifrån lagstiftning och myndighetsföreskrifter och är övergripande beskrivet i Klöverns arbetsmiljöpolicy. Policyn tillsammans med riktlinjer och rutiner styr hur vi arbetar i vardagen. Nya eller uppdaterade lagkrav identifieras löpande och denna process säkerställer

Transaktion 09222115557451478467 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, SN

att rutiner och arbetssätt kontinuerligt uppdateras för att följa kraven. Detta sammantaget anger hur det systematiska arbetsmiljöarbetet bedrivs och hur ansvarsfördelningen ser ut. Rutiner, handlingsplaner och riktlinjer beskrivs detaljerat i Klöverns handbok för systematiskt arbetsmiljöarbete, arbetsmiljöhandboken. Alla medarbetare ska känna till arbetsmiljöhandboken och har ett eget ansvar att följa uppsatta rutiner. I entreprenadarbeten ställs krav avseende arbetsmiljö och säkerhet genom avtal.

Klövern arbetar förebyggande med ett antal hälsofrämjande åtgärder. Alla anställda har tillgång till friskvårdsbidrag och erbjuds privat sjukvårdsförsäkring. Därutöver erbjuds alla anställda en hälsoundersökning.

Det är arbetsgivarens ansvar att arbetsmiljön är god och att ingen blir sjuk eller skadar sig på grund av sitt arbete. Arbetet med att säkerställa en god arbetsmiljö för Klöverns medarbetare sker inom den egna organisationen. Vi har också ett ansvar för att påverka arbetsmiljön utanför den egna organisationen genom de bygg- och entreprenadtjänster vi upphandlar. I rollen som beställare kan vi påverka arbetsmiljön och minska de risker som finns genom förebyggande arbete, kravställning och god dialog med entreprenörerna. Rapporteringen omfattar sjukfrånvaro för personer med anställning i Klövern, samt olyckor och tillbud avseende medarbetare och entreprenörer som utför arbete i våra fastigheter och på våra byggarbetsplatser. Uppdelning görs inte per region, personalkategori eller kön på grund av organisationens begränsade storlek.

Arbetsgivaren har huvudansvaret för arbetsmiljön och förhållandena på arbetsplatsen men ansvaret återfinns hos alla medarbetare. Ledningen samordnar och driver det löpande arbetsmiljöarbetet och skapar en god och säker arbetsmiljö genom medverkan och medansvar från medarbetarna. Cheferna är arbetsgivarens företrädare i arbetsmiljö- och hälsofrågor för medarbetare som finns inom chefens ansvarsområde. Varje anställd har ansvar för att säkerheten i arbetet tillgodoses, att säkerhetsregler följs och att hot och brister rapporteras. En arbetsmiljögrupp ska bildas med representanter för arbetsgivaren och arbetstagarna med uppdrag att behandla frågor relaterade till arbetsmiljö, jämställdhet, arbetsvillkor och säkerhet. Uppföljning sker också löpande i olika forum såsom arbetsplatsmöten och byggmöten. I byggentreprenader avtalar Klövern så att arbetsmiljö- och samordningsansvaret ligger hos entreprenören som även leder arbetet. Olyckor och tillbud som inträffar inom en entreprenad rapporteras vidare till Klövern genom särskild rutin.

Rapportering av olyckor och tillbud görs skriftligt på särskild blankett "Rapportering och utredning av tillbud och olycka" som finns tillgänglig på Klöverns arbetsplatser och i Arbetsmiljöhandboken. Inkomna tillbudsrapporter och långsiktiga åtgärder arbetas fram för att minska riskerna. Vid tillbud eller olycka inom en entreprenad rapporteras det vidare till Klövern genom rutiner inom projektverksamheten och en sammanställning lämnas till Klövern i samband med färdigställandet. Sjukfrånvaro rapporteras via personalsystemet.

GRI 2-7, 2-8 Medarbetare, GRI 405-1 Sammansättning av företaget (ålder och kön)

Åldersfördelning per 31 december

Samtliga medarbetare, procent	2023	2022
50 år-	**35**	29
30–49 år	**65**	67
-29 år	**0**	4

Fördelning kvinnor och män per 31 december

Samtliga medarbetare	2023	2022
Kvinnor, procent	**50**	50
Män, procent	**50**	50

Ledningsgrupp	2023	2022
Kvinnor, procent	**20**	50
Män, procent	**80***	50*

* varav en person på konsultbasis

Styrelse	2023	2022
Kvinnor, procent	**0**	57
Män, procent	**100**	43

Samtliga anställda per 31 december	2023	2022
Tillsvidareanställda, antal	**26**	24
varav kollektivanställda, antal	**0**	0
Visstidsanställda, antal	**0**	0

Anställningsform och kön per 31 december 2022

	Kvinnor	Män	Totalt
Tillsvidareanställda, antal	13	13	26
Visstidsanställda, antal	0	0	0
Inhyrda resurser, antal	1	1,5	2,5
Heltidsanställda, antal	13	13	26
Deltidsanställda, antal	0	0	0

Organisatorisk indelning samt fördelning kvinnor och män per 31 december

	2023	2022
Vd, ledning, stödfunktioner och ekonomi, antal	**10**	9
varav kvinnor/män, procent	**40/60**	56/44
Projektutveckling, antal	**12**	12
varav kvinnor/män, procent	**50/50**	50/50
Förvaltning, antal	**4**	3
varav kvinnor/män, procent	**75/25**	33/67

Vid årets slut var antalet anställda i Klövern 26 personer. Alla medarbetare är tjänstemän som omfattas av anställningsavtal som följer samma nivåer som branschens tecknade kollektivavtal. Sammansättningen av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån kön och ålder omfattar Klövern vid årets slut. Den organisatoriska indelningen i Klövern är per funktion då inga regioner finns. Rapporteringen omfattar enbart personer med anställning i Klövern och inte de personer som utför arbete under anställningslika villkor.

Klövern ska vara en arbetsplats där alla som jobbar trivs, känner sig inkluderade, respekterade och trygga. Vi har nolltolerans mot all form av diskriminering, särbehandling och trakasserier. Vi är övertygade om att en mångfald av erfarenheter, kompetenser och infallsvinklar inom organisationen ger

Transaktion 09222115557477286467 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

en mer attraktiv och dynamisk arbetsplats och bättre grund för beslut inom verksamheten. Klövern och våra medarbetare ska följa lagar och regler samt arbeta och stå upp för mänskliga rättigheter där vi har möjlighet att påverka. Rätten till fackföreningsfrihet respekteras i alla delar av verksamheten.

Klöverns hållbarhetspolicy och uppförandekod beskriver vår syn på mänskliga rättigheter, mångfald och lika möjligheter. Policyn slår fast att nolltolerans gäller mot all form av diskriminering, kränkande särbehandling eller andra trakasserier. Utöver det är arbetet mot diskriminering och kränkande särbehandling beskrivet i arbetsmiljöhandboken som stöd för verksamheten. Klöverns uppförandekod för leverantörer beskriver de krav vi ställer på våra leverantörer utifrån hållbarhetspolicyn och uppförandekoden.

Arbetet med mångfald och likabehandling leds av bolagets HR-funktion tillsammans med ledningen, men det är respektive chefs ansvar att skapa en sammansättning av grupper som präglas av trivsel och mångfald samt att arbeta för att inga medarbetare diskrimineras. Alla medarbetare har också ett ansvar vad gäller att bidra till en trivsam arbetsplats samt att förebygga, förhindra och agera om man upplever någon form av diskriminering eller särbehandling. Eventuella fall av diskriminering ska fångas upp genom närmaste chef, HR-funktionen eller Klöverns externa visselblåsarfunktion.
De uppgifter som rör medarbetarna hämtas från Klöverns HR-system. Ingen medarbetarundersökning har genomförts under 2023 vilket medför att det inte finns några mätetal på medarbetarnas trivsel, engagemang eller hur arbetsplatsen upplevs. Om någon medarbetare skulle uppleva orättvisor eller diskriminering ska det anmälas via de olika kanalerna för rapportering av oegentligheter som finns såsom närmaste chef, HR-funktion eller visselblåsartjänst.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 90-96 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

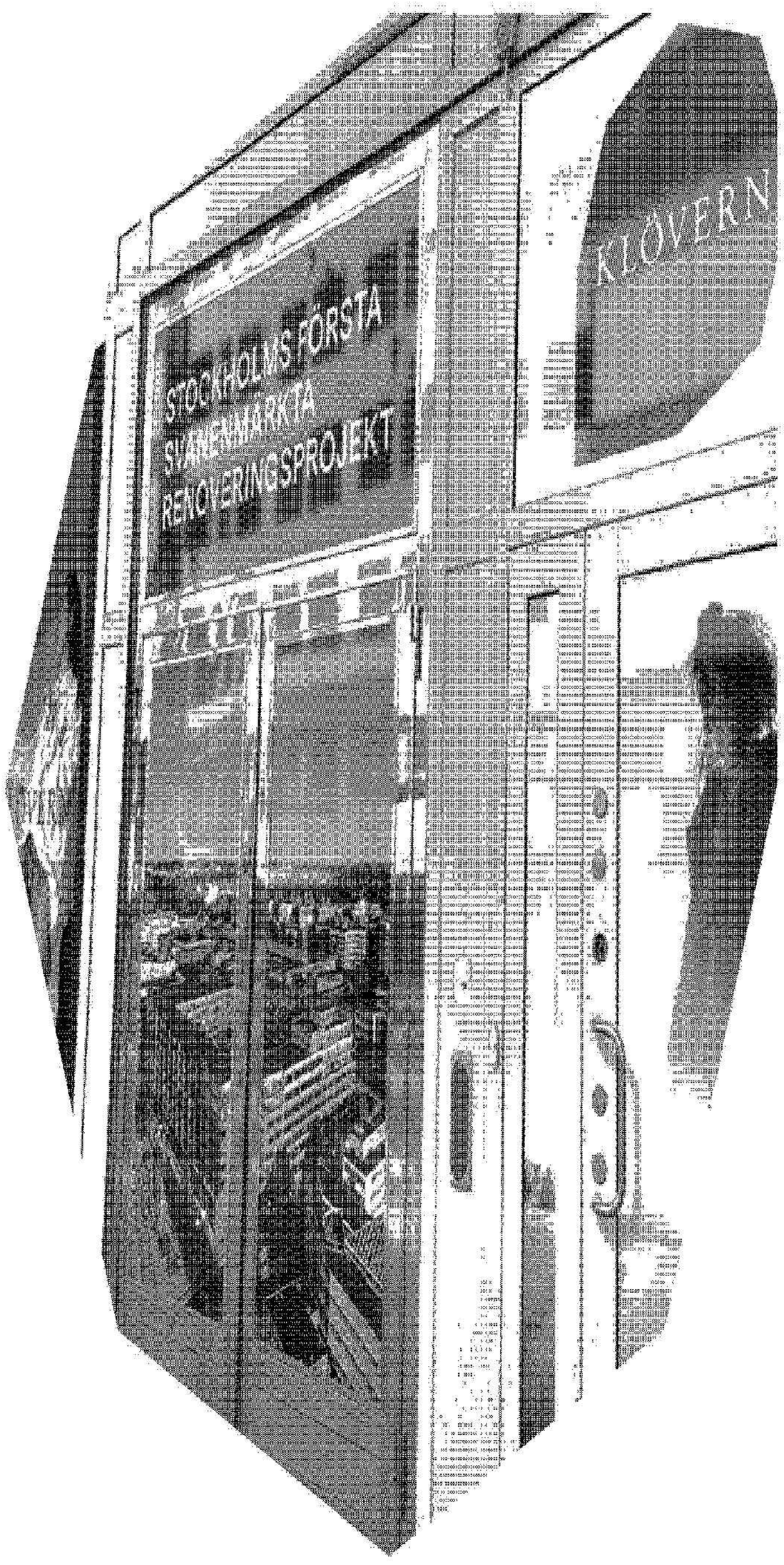
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557478946 Signerat BV, JA, PF, RD, SV, RL, GN

FINANSIELL KALENDER OCH KONTAKTINFORMATION



Finansiell kalender	
Q1 2024 & årsstämma	2 april 2024
Q2 2024	11 juli 2024
Q3 2024	24 oktober 2024

Kontakt
Huvudkontor
Kungsgatan 27
111 56 Stockholm

Klövern AB (publ)
Organisationsnummer: 556733-4379
Säte Stockholm

Rickard Langerfors
VD
070 239 35 35

Anna Trane
Kommunikations- och IR chef
070 884 74 69

För mer information besök vår webbplats.

klovern.se

Transaktion 09222115557514289467 Signerat PV, JA, PE, RD, SV, RL, GN



KLÖVERN

Verifikat

Transaktion 09222115557514288467

Dokument

Klövern_ÅHR2023_2024-04-02_Final_sign
Huvuddokument
98 sidor
Startades 2024-04-02 18:15:37 CEST (+0200) av Jörgen Ericsson (JE)
Färdigställt 2024-04-03 10:10:37 CEST (+0200)

Initierare

Jörgen Ericsson (JE)
Klövern AB
jorgen.ericsson@klovern.se
+46705977900

Signerare

Petri Valkama (PV)
Nrep
pval@nrep.com
+358 40 833 7643
Signerade 2024-04-02 19:14:29 CEST (+0200)

Joakim Alm (JA)
ALM Equity
Personnummer 610622-1176
joakim.alm@almequity.se
+46 73 396 97 27

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOAKIM ALM"
Signerade 2024-04-02 21:02:03 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557514288467

Patrik Essehorn (PE)
Corem Property Group
Personnummer 670613-1239
patrik.essehorn@walthon.se
+46 708 82 03 75

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK ESSEHORN"
Signerade 2024-04-02 18:42:09 CEST (+0200)

Rickard Dahlberg (RD)
Nrep
Personnummer 730604-0275
rickard@sbv.se
+46 709520203

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RICKARD TOBIAS SVENSSON DAHLBERG"
Signerade 2024-04-03 07:23:30 CEST (+0200)

Sebastian Vallgårda (SV)
Nrep
Personnummer 841226-0054
seva@nrep.com
+46 733282124

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sebastian Vallgårda"
Signerade 2024-04-02 22:21:50 CEST (+0200)

Rickard Langerfors (RL)
Klövern
Personnummer 720909-0138
rickard.langerfors@klovern.se
+46 70 239 35 35

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Rickard Langerfors"
Signerade 2024-04-02 18:51:32 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557514288467

Gabriel Novella (GN)
Ernst & Young
Personnummer 820904-0057
gabriel.novella@se.ey.com
+46 70 318 98 71

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GABRIEL NOVELLA"
Signerade 2024-04-03 10:10:37 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify