20230706211824

# ÅRSREDOVISNING

## för

# Fyrsidan Fastighetsholding AB

Org.nr. 559091-2324

**Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehåll** **Sida**


- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 3
- balansräkning 4
- noter 6
- underskrifter 7


Undertecknad styrelseledamot i Fyrsidan Fastighetsholding AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 30 juni 2023.
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2023-06-30

Patrik Mellgren

# ÅRSREDOVISNING

## för

# Fyrsidan Fastighetsholding AB

Org.nr. 559091-2324

**Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehåll** **Sida**


- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 3
- balansräkning 4
- noter 6
- underskrifter 7




Transaktion 09222115557493233 Signerat PM, IF, MW, PO

# Fyrsidan Fastighetsholding AB
Org.nr. 559091-2324

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Verksamheten

**Allmänt om verksamheten**
Företagets verksamhet är att direkt eller genom dotterföretag äga och förvalta fast egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger följande dotterföretag till 100%:
- Fyrsidan Fastighets AB, org.nr 556994-3490
- Fyrsidan 2 AB, org.nr 559115-2110

Företagets säte är Stockholm.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**
Bolaget har under året fått en ny huvudägare i Klövern AB, org.nr 556733-4379.

Bolaget har under året gjort nedskrivningar av aktier om totalt 24 748 694 kr i dotterföretaget Fyrsidan Fastighets AB, org. nr 556994-3490.

Nedskrivningarna beror på att dotterföretagets egna kapital understiger bolagets bokförda aktievärde i respektive dotterföretag vilket resulterar i en nedskrivning av aktievärdet.

Världsläget med krig i Ukraina och kvardröjande effekter efter Covid19-pandemin har haft liten påverkan på bolagets verksamhet under året.

## Flerårsöversikt

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|
| Resultat efter finansiella poster | -25 243 362 | -14 386 570 | -49 270 155 | -1 133 090 |
| Soliditet (%) | 0,20 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

Definitioner av nyckeltal, se noter

## Förändringar i eget kapital

| | Aktiekapital | Övrigt fritt eget kapital | Årets resultat | Summa fritt eget kapital |
|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 14 386 571 | -14 386 570 | 1 |
| Erhållna aktieägartillskott | | 25 243 361 | | 25 243 361 |
| Registrering av aktiekapital | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma: | | -14 386 570 | 14 386 570 | 0 |
| Årets resultat | | | -25 243 362 | -25 243 362 |
| **Belopp vid årets utgång** | **50 000** | **25 243 362** | **-25 243 362** | **0** |

## Resultatdisposition

| | |
|---|---|
| Medel att disponera: | |
| Balanserat resultat | 25 243 362 |
| Årets resultat | -25 243 362 |
| 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 09222115557493233 Signerat PM, IF, MW, PO

# Fyrsidan Fastighetsholding AB
Org.nr. 559091-2324

## RESULTATRÄKNING

| | Not | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.** | | | |
| Nettoomsättning | | 0 | 0 |
| **Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.** | | **0** | **0** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Övriga externa kostnader | | -251 | 0 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-251** | **0** |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | **-251** | **0** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2 | 128 476 | 0 |
| Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar | | -24 748 494 | -14 386 570 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 3 | -623 093 | 0 |
| **Summa finansiella poster** | | **-25 243 111** | **-14 386 570** |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-25 243 362** | **-14 386 570** |
| | | | |
| **Bokslutsdispositioner** | | | |
| Erhållna koncernbidrag | | 31 723 973 | 0 |
| Lämnade koncernbidrag | | -31 723 973 | 0 |
| **Summa bokslutsdispositioner** | | 0 | 0 |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **-25 243 362** | **-14 386 570** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **-25 243 362** | **-14 386 570** |


Transaktion 09222115557493233 5408 Signerat PM, IF, MW, PO

**Fyrsidan Fastighetsholding AB**
Org.nr. 559091-2324

# BALANSRÄKNING

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 4 | 19 753 660 | 42 471 702 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **19 753 660** | **42 471 702** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **19 753 660** | **42 471 702** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 4 660 050 | 486 294 261 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **4 660 050** | **486 294 261** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **4 660 050** | **486 294 261** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **24 413 710** | **528 765 963** |


Transaktion 09222115557493233 5408 Signerat PM, IF, MW, PO

# Fyrsidan Fastighetsholding AB
Org.nr. 559091-2324

## BALANSRÄKNING

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Aktiekapital | | 50 000 | 50 000 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **50 000** | **50 000** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | 25 243 362 | 14 386 571 |
| Årets resultat | | -25 243 362 | -14 386 570 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **0** | **1** |
| **Summa eget kapital** | | **50 000** | **50 001** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till koncernföretag | | 24 363 710 | 528 715 962 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **24 363 710** | **528 715 962** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **24 413 710** | **528 765 963** |


Transaktion 09222115557493233 5408 Signerat PM, IF, MW, PO

# 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 resultaträkningen

| Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång | 128 476 | 0 |

| Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag | -623 093 | 0 |

# Noter till balansräkningen

| Not 4 Andelar i koncernföretag | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Ingående anskaffningsvärden** | **143 232 124** | **140 314 051** |
| Inköp* | 2 030 452 | 2 918 073 |
| **Utgående anskaffningsvärden** | **145 262 576** | **143 232 124** |
| **Ingående nedskrivningar** | **-100 760 422** | **-86 373 852** |
| Årets nedskrivningar | -24 748 494 | -14 386 570 |
| **Utgående nedskrivningar** | **-125 508 916** | **-100 760 422** |
| **Redovisat värde** | **19 753 660** | **42 471 702** |

*Inköp innefattar ovillkorat aktieägaratillskott om 2 030 452 kr (2 918 073 kr).

# Övriga noter

## Not 5 Koncernförhållanden

Företaget är helägt dotterföretag till Fyrsidan Holding AB, Org. nr 556990-6711, säte Stockholm.
Bolaget är moderbolag, 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 6 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning


Transaktion 09222115557493236408 Signerat PM, IF, MW, PO

**Fyrsidan Fastighetsholding AB**
Org.nr. 559091-2324

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Patrik Mellgren
Styrelselordförande

Louise Eklund
Styrelseledamot

Mathias Wallestam
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor


Transaktion 09222115557493233 5408 Signerat PM, LF, MW, PO

Building a better working world

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fyrsidan Fastighetsholding AB, org.nr 559091-2324

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fyrsidan Fastighetsholding AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fyrsidan Fastighetsholding ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *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 Fyrsidan Fastighetsholding AB 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 ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen 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.

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, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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. 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, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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.

Building a better working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fyrsidan Fastighetsholding AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Fyrsidan Fastighetsholding AB 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 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *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 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, årsredovisningslagen 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557495235408

## Dokument

1426 Fyrsidan Fastighetsholding AB 559091-2324 ÅR 2022
Huvuddokument
9 sidor
*Startades 2023-06-21 09:50:32 CEST (+0200) av Jens Rydell (JR)*
*Färdigställt 2023-06-29 16:34:40 CEST (+0200)*

## Initierare

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

## Signerande parter

Patrik Mellgren (PM)
Klövern AB
*Personnummer 197003136731*
*patrik.mellgren@klovern.se*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Patrik Anders Mellgren"*
*Signerade 2023-06-25 18:08:48 CEST (+0200)*

Louise Eklund (LE)
*Personnummer 800125-0409*
*louise.eklund@klovern.se*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Louise Eklund"*
*Signerade 2023-06-26 08:27:51 CEST (+0200)*

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

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mathias Ulf Gunnar Wallestam"*
*Signerade 2023-06-22 11:23:30 CEST (+0200)*

Pontus Ohlsson (PO)
EY
*Personnummer 8408317892*
*pontus.ohlsson@se.ey.com*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PONTUS OHLSSON"*

# Verifikat

Transaktion 09222115557495235408

| | |
|---|---|
| | *Signerade 2023-06-29 16:34:40 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

KLÖVERN

# SMARTA HEM FÖR EN HÅLLBAR FRAMTID

*Års- och hållbarhetsredovisning 2022*

# VI BEHÖVER ALLA NÅGONSTANS ATT BO

I Sverige består 72 procent av hushållen av en eller två personer. I Stockholmsområdet står 750 000 människor i bostadskö. Dessutom bor 238 000 svenskar mellan 20 och 27 år kvar hemma hos sina föräldrar, trots att de gärna skulle vilja bo någon annanstans.

Det är människorna bakom dessa siffror som vi på Klövern jobbar lite extra för. Vi bygger för unga vuxna, för singlar och par, för mindre familjer och för dem med utflugna barn. Vi bygger för alla som väljer att bo ytsmart för att deras liv pågår lika mycket utanför ytterdörren som innanför den.

*Smarta hem för en hållbar framtid*

# INNEHÅLL


Introduktion
Detta är Klövern 4
Väsentliga händelser 5
2022 i korthet 6
Varför investera i Klövern 7
Här finns vår unika portfölj 8
Stockholm i fokus 9
VD-ord 10

Strategi & marknad
Trender i omvärlden 12
Makroekonomiska utsikter 13
Värdeskapande affärsmodell och strategi 14
Våra mål 15
Klöverns erbjudande i samhället 16
Ett Klövernboende 17
Hållbart boende med klimatfrågan i fokus 22

Vår verksamhet
Våra fastigheter 27
Fastigheter i detaljplan 28
Med färdig detaljplan 29
I byggnation 31
Bostäder i förvaltning 31
Projektfastigheter 32

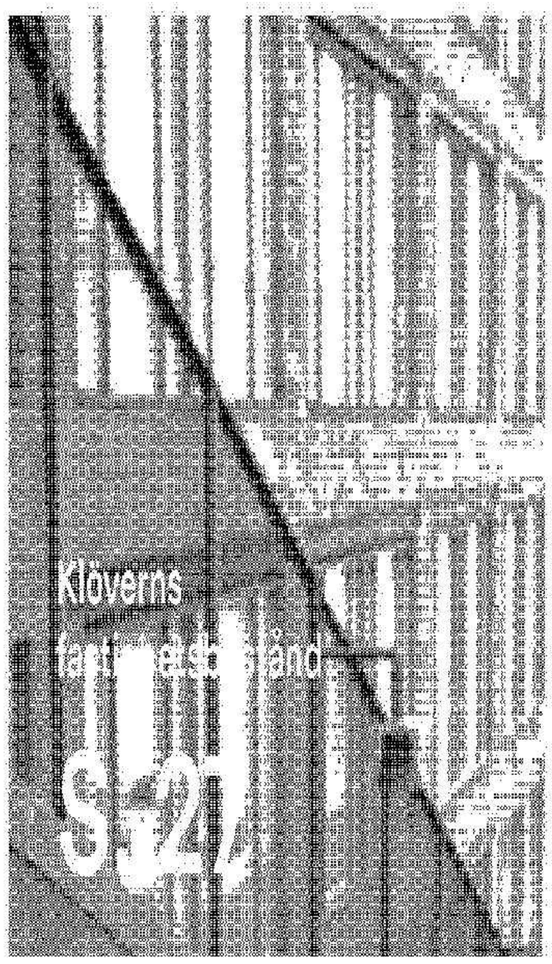
Finansiering & värdering
Finansiering 35
Fastighetsportföljen 36
Värdering av fastighetsportföljen 37

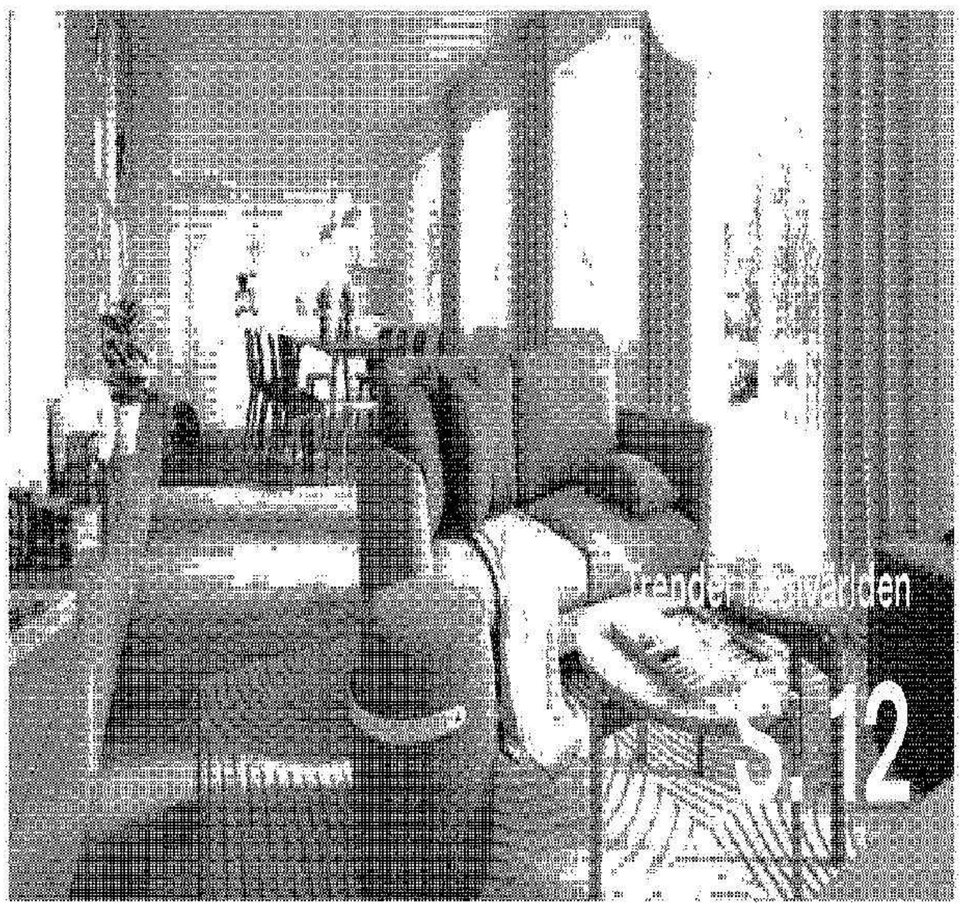
Förvaltningsberättelse
Förvaltningsberättelse 39
Bolagsstyrningsrapport 41
Styrelse 46
Ledning 47
Organisation 48
Ägare 49
Risker och osäkerhetsfaktorer 50

Finansiella rapporter
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultatet 55
Koncernens balansräkning 57
Koncernens förändring av eget kapital 58
Koncernens kassaflödesanalys 59
Moderbolagets resultaträkning, rapport över totalresultat och balansräkning 60
Moderbolagets förändring av eget kapital 61
Moderbolagets kassaflödesanalys 62
Noter 63
Revisionsberättelse 92
Flerårsöversikt 95
Nyckeltal 96
Definitioner 97

Hållbarhetsrapport
Information om hållbarhetsredovisningen 99
Intressentdialog och väsentlighetsanalys 100
GRI-Index 101
Ansvarsfullt ägande 102
Miljöansvar 104
Socialt ansvar 107

Övrigt
Finansiell kalender och kontaktinformation 110






Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 39-91


Transaktion 09222115337490143612 Signerat PE, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, MI, PM

# DETTA ÄR KLÖVERN

Klövern är ett kommersiellt bostadsbolag som utvecklar hållbara och ytsmarta bostäder för egen förvaltning. Vi har en unik portfölj med byggrätter för 24 000 bostäder. Genom att skapa attraktiva platser och modernisera hyresrättserbjudandet ska vi bli ett av Sveriges största och smartaste bostadsbolag.

Våra grundare och huvudägare, Corem Property Group och ALM Equity, har skapat ett bostadsbolag med erfaren ledning och ett starkt utvecklingsteam som främst kommer från ägarbolagen. I maj 2022 fick vi genom en apportemission en tredje delägare i fastighetsbolaget Broskeppet. Framöver har ägarna för avsikt att börsnotera Klövern.

Idag består vår portfölj av 420 hyreslägenheter i förvaltning, 48 hyreslägenheter under produktion samt byggrätter för 24 000 bostäder. Utöver detta har Klövern 185 000 kvm projektfastigheter med kommersiellt driftnetto som ska fasas ut och efter hand konverteras till hyreslägenheter. Portföljen finns främst i Stockholmsområdet, Uppsala, Västerås, Linköping och Nyköping.

## VÅR VISION

Smarta hem för en hållbar framtid

## VÅR AFFÄRSIDÉ

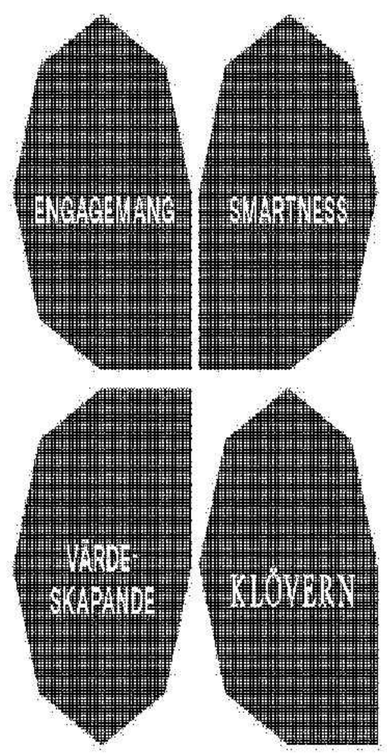
Vi utvecklar och förvaltar framtidens smarta hyresbostäder. Med nytänkande lösningar och omsorg om våra boende moderniserar vi hyresrättserbjudandet.

## AFFÄRSMODELL OCH STRATEGI

Klövern ska skapa största möjliga värdetillväxt genom transaktion, utveckling och långsiktig förvaltning av bostadsfastigheter.

På sidan 14 berättar vi mer om vår strategi.

## VÅRA VÄRDERINGAR




## VÅRT ERBJUDANDE

Vi erbjuder hållbara, ytfunktionella och kommunikationsnära bostäder där fler har råd att bo. Med digitala tjänster för en bättre vardag.


Transaktion 09222115557490149016 Signerat PE, KBA, JA, EL, JU, HW, MW, MI, PW

# VÄSENTLIGA HÄNDELSER

## Q2

- Klövern bildas den 28 april genom att Tobin Properties, ett dotterbolag till Corem Property Group, byter namn till Klövern. Varumärket Klövern förvärvas från Corem Property Group för 50 mkr.
- Samtliga fastigheter som Tobin Properties har ägt säljs till Corem Property Group.
- ALM Equity förvärvar 48,5 % av aktierna i Klövern.
- Klövern köper fastigheter och byggrätter av Corem Property Group för ett överenskommet fastighetsvärde om 5,0 mdkr och fastigheter och byggrätter av ALM Equity för 3,4 mdkr. Sammanlagt ger förvärven en potential att bygga 24 000 lägenheter, främst i Stockholm och Mälardalen.
- Klövern tar över organisation, erfarenhet och system för fastighetsutveckling och management från ALM Equity för ett belopp om 400 mkr.
- Klövern tillsätter en ny erfaren ledningsgrupp med Patrik Mellgren som VD.
- Klövern förvärvar två fastigheter den 31 maj av Broskeppet Bostad som genom affären blir delägare i Klövern.

## Q3 - Q4

- Kista Square Garden väntas bli det första projektet i Sverige som certifieras med Svanen Renovering, helt i linje med Klöverns strategi att arbeta hållbart i alla led.
- Klövern tecknar hyresavtal med Järva Park Hotell i fastigheten Startboxen 3 i Solna. Avtalet omfattar närmare 7 200 kvadratmeter hotell- och restaurangverksamhet och gäller i sju år.
- Detaljplaner för 700 lägenheter i Stockholmsrådet vinner laga kraft.
- 44 lägenheter färdigställs på Ingarö utanför Stockholm.

## Efter räkenskapsårets utgång

- Klövern har tecknat avsiktsförklaring om att avyttra fyra fastigheter för omkring 500 mkr under 2023. Försäljningen väntas inte ge någon större resultateffekt.


Transaktion 09222115557490149016 Signerat PE, KBA, JA, EL, JU, HW, MW, MI, PW

# 2022 I KORTHET

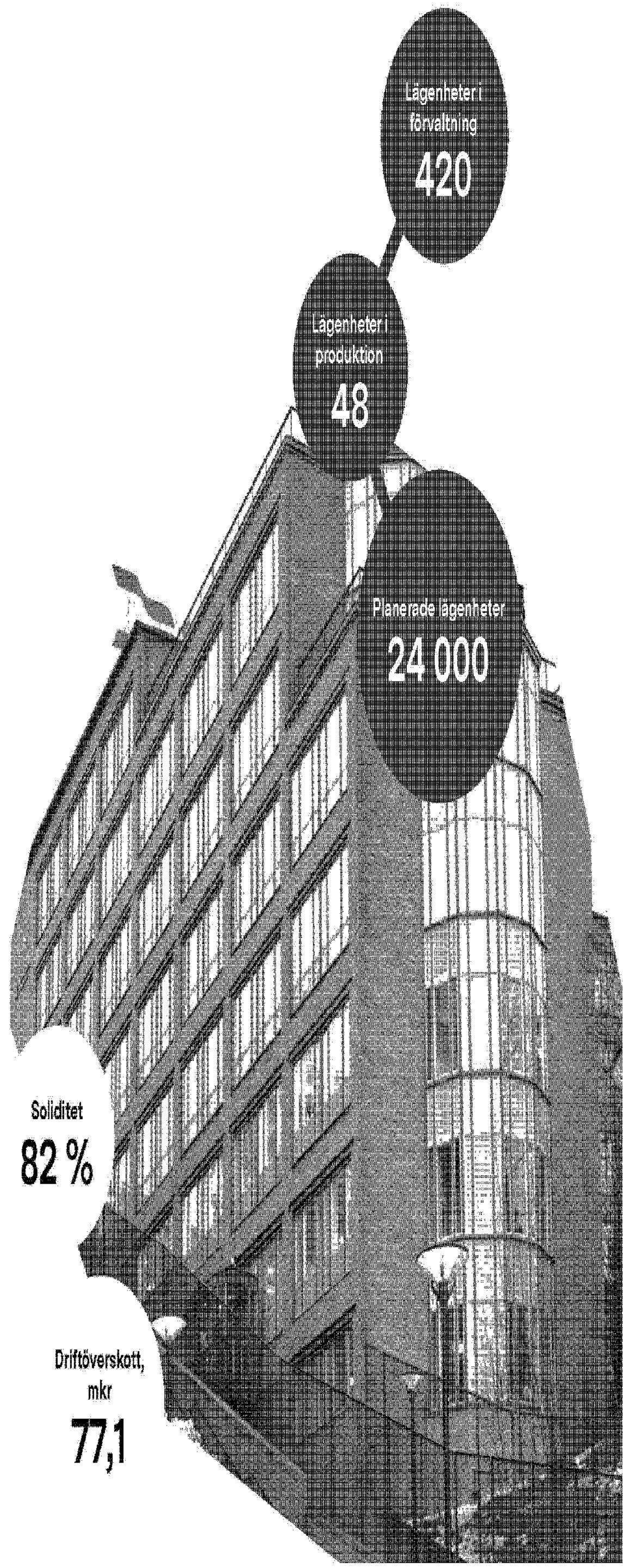
Klövern levererar ett stabilt förvaltningsresultat under sitt första verksamhetsår som fristående bolag. Detta trots ett år med oro på finansmarknaderna.

- Intäkterna (inklusive övriga intäkter) uppgick till 120,1 mkr (15,5), varav 114,0 mkr avser intäkter efter den 28 april.
- Driftöverskottet (inklusive övriga intäkter) uppgick till 77,1 mkr (-2,3), varav 74,8 mkr efter den 28 april.
- Förvaltningsresultatet under perioden uppgick till 9,8 mkr (-35,2), varav 20,0 mkr efter den 28 april.
- Resultatet från den avvecklade bostadsutvecklingen som bedrevs under namnet Tobin Properties fram till den 28 april uppgick till -7,8 mkr (-49,0).
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till -1 721,2 mkr (1 043,6) och bestod av en värdeförändring av förvaltningsfastigheter om -787,9 mkr (1 043,6), varav -776,4 mkr avser tiden efter 28 april, en nedskrivning av exploateringsprojekt med 535,9 mkr, nedskrivning av goodwill om 400 mkr och en värdeökning av derivat om 2,6 mkr (-).
- Nettoresultatet under perioden uppgick till -1 735,4 mkr (753,7).
- Periodens nettoresultat per aktie uppgick till -13,79 kronor (6,14).

| Nyckeltal | 2022 jan-dec | 2021 jan-dec |
|---|---|---|
| Hyresintäkter, mkr | 115,1 | 15,5 |
| Driftöverskott, mkr | 77,1 | -2,3 |
| Förvaltningsresultat (IFPM), mkr | 9,8 | -35,2 |
| Marknadsvärde Exploateringsprojekt vid periodens slut, mkr | 1 604,8 | - |
| Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter vid periodens slut, mkr | 6 876,9 | 2 209,9 |
| Belåningsgrad (LTV) | 20,2% | n/a |
| Soliditet, procent | 81,9% | 49,0% |
| Justerad soliditet (Soliditet NAV) | 84,2% | 56,4% |
| Periodens resultat, kr per aktie | -13,79 | 6,14 |
| Substansvärde (NAV) per aktie | 61,24 | 13,38 |

Belopp inom parentes i denna rapport avser föregående år, perioden syftar till perioden 1 januari till 31 december 2022 och belopp anges i mkr om inget annat anges.

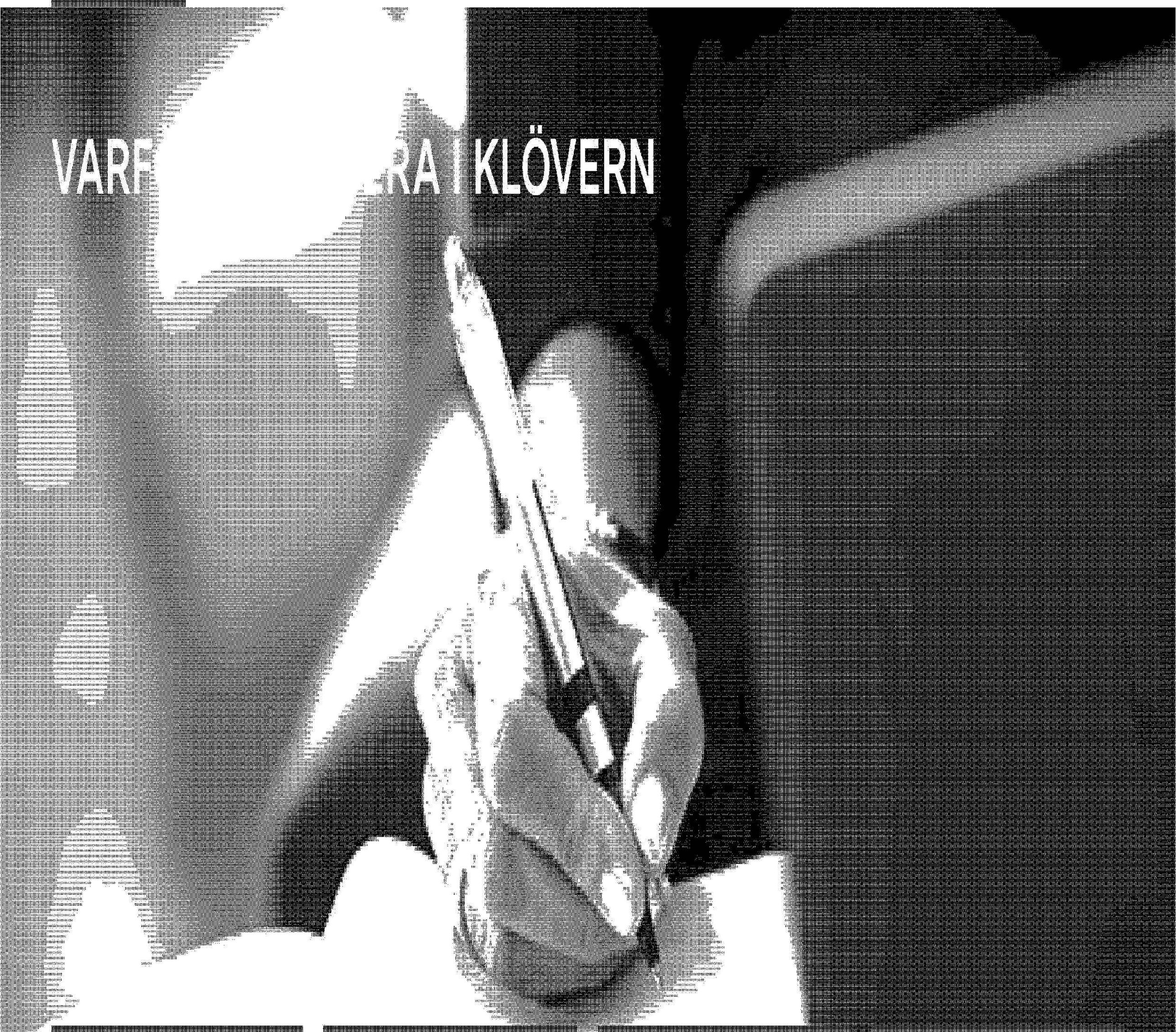
Klövern i sin nuvarande form bildades den 28 april 2022. Samtliga belopp före detta datum avser verksamheten som bedrevs under namnet Tobin Properties. Det betyder att jämförelse med tidigare perioder inte är meningsfull för att bedöma utvecklingen av Klöverns nuvarande verksamhet.





Transaktion 09222115557490142816 Signerat PE, KBA, JA, EL, JJ, HW, MW, MI, PW

# VARE[illegible]RA I KLÖVERN



## UNIK POSITION

Klövern har en unik och högkvalitativ fastighetsportfölj med byggrätter för 24 000 hyresbostäder för egen förvaltning, med fokus på Stockholmsområdet. Vi siktar på att bli en av Sveriges största bostadsförvaltare.

## STABIL FINANSIERING

Klövern har en god finansiell ställning med stabil intjäningsförmåga, låg belåningsgrad och hög soliditet.

## UTVECKLING OCH FÖRVALTNING I SYMBIOS

Klövern kontrollerar och styr utveckling och förvaltning med det långsiktiga värdeskapandet i åtanke och med kontroll över hela värdekedjan.

## HÖG HÅLLBARHETSPROFIL

Med kontroll över hela värdekedjan, från ritbord till långsiktig förvaltning, ser Klövern till att planera för, bygga och förvalta fastigheter med minskad klimatpåverkan.



Signerat PE, [illegible], M, PN

# HÄR FINNS VÅR PORTFÖLJ

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

**Stockholm**
Cirka **15 600** bostäder eller 65 procent av portföljen återfinns **i Stockholmsregionen.**

Övriga **8 500** fördelas enligt följande:

**Uppsala**
Fyra projekt om 1 100 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 med stort klimatfokus och minimalt klimatavtryck. 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 3 100 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. En naturskön och sammanhållen stadsdel med fina bostadskvarter men även arbetsplatser, närservice och kommunikationer. I närheten ligger bland annat Steam Hotel och vattenlandet Kokpunkten som populära mötesplatser.

**Linköping**
Projektet Industrigatan ligger intill populära Vasastaden mitt i stan. Här planerar vi för 2 500 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 1 000 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.

Utöver planerna ovan har Klövern även cirka 850 planerade bostäder i Göteborg och Jönköping. Undantaget de i Nyköping, ligger samtliga projekt i någon av Sveriges tio största städer.

Cirka 65 procent av våra blivande bostäder återfinns i Stockholmsregionen. Våra ytsmarta lägenheter ligger främst nära spårbunden kollektivtrafik.

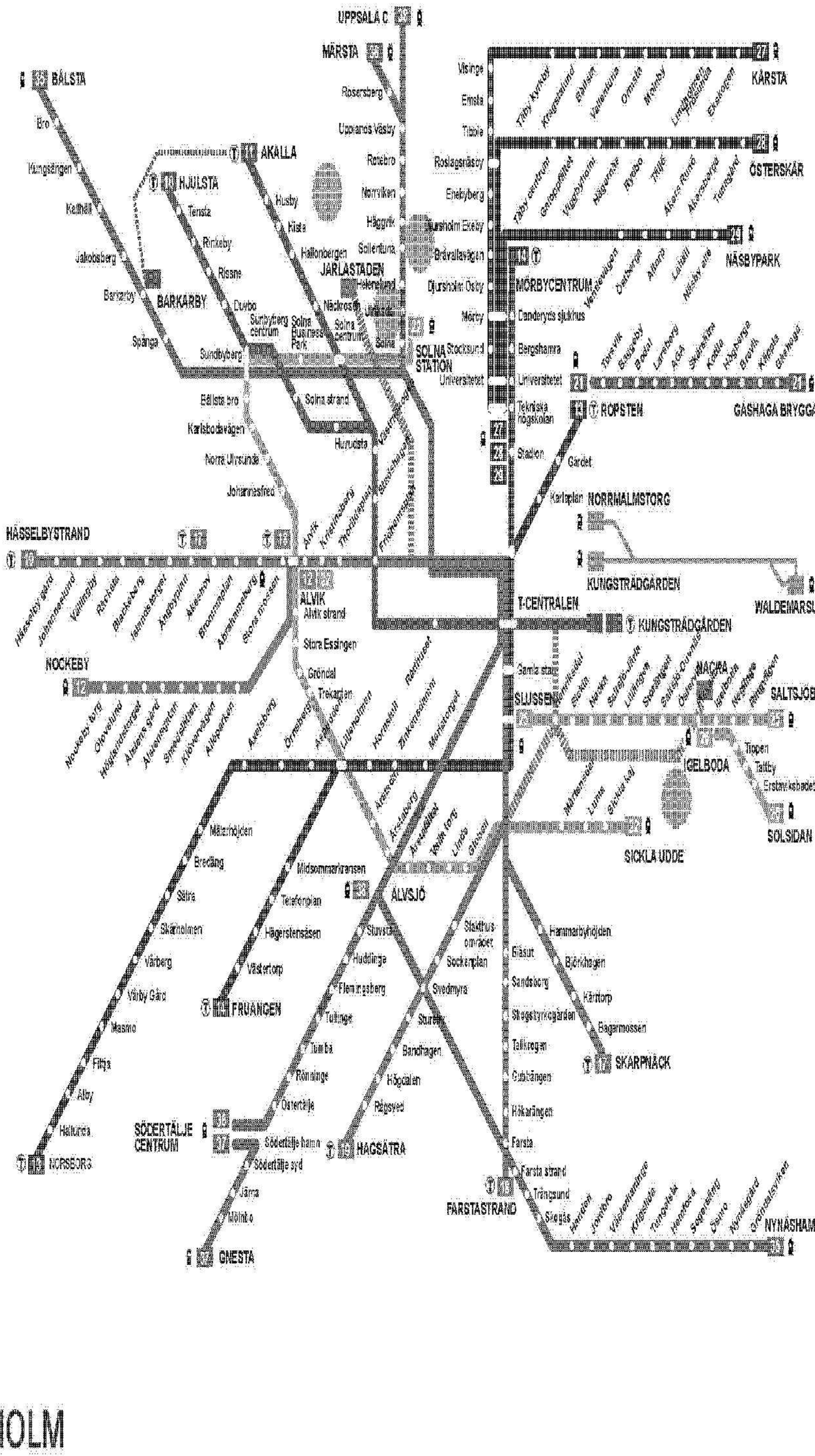

Transaktion 09222115557491420016 Signerat BF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, MI, PM

# STOCKHOLM I FOKUS

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

Klöverns portfölj om 15 600 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 attraktivare. 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, Flemingsberg, Farsta och Skärholmen.




## STORT BEHOV AV HYRESLÄGENHETER I STOCKHOLM

Stockholmsregionen har idag över 2,4 miljoner invånare. Med förväntad befolkningsökning får länet 2,6 miljoner invånare 2030 och över 3 miljoner 2050. Av Stockholmsområdets cirka 1,1 miljon befintliga bostäder är 42 procent bostadsrätter, 35 procent hyresrätter och övriga 23 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 och kommande behovet av bostäder i regionen är stort och framför allt är behovet av bostäder under 50 kvm anpassat för singel- och tvåpersonshushållet det mest kritiska.

I Boverkets bostadsmarknadsenkät 2022 anger 24 av 26 kommuner i Stockholm att det finns ett underskott på bostäder vilket medför svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden och flytta till eller inom kommunen.

Den pågående utbyggnaden av Stockholms tunnelbana är ett av Sveriges största infrastrukturprojekt genom tiderna och beräknas pågå några år in på 2030-talet. Utöver tunnelbanesatsningen pågår andra stora infrastrukturprojekt över hela länet och staden förtätas och byggs ut. Stockholm är under ständig förändring men just bostadsbristen i Stockholm har varit en stor och växande utmaning under flertalet år som man inte lyckats bygga bort. Det vill Klövern ändra på.


Transaktion 09222115557490142016 Signerat PE, KBA, JA, EL, JU, HW, MW, MI, PW

*VD har ordet*

# UNIK POSITION FÖR SVERIGES NYA BOSTADSBOLAG

Under 2022 skapade vi bostadsbolaget Klövern, Sveriges nya bostadsbolag med byggrätter för bostäder i flera olika attraktiva lägen främst i Stockholm. Med vår unika portfölj och vår kundnära förvaltning har vi en stark position på marknaden. När marknadsutsikterna ljusnar kan vi med kort tidshorisont skapa bostäder där fler har råd att bo.

Klövern bildades för snart ett år sedan. Våra ägare Corem Property Group och ALM Equity lade samman en mycket attraktiv byggrättsportfölj med tyngdpunkt i Stockholmsregionen. I slutet av maj genomförde vi ett strategiskt förvärv av närmare 500 hyresbostäder i Solna och Värmdö av Broskeppet och fick härigenom en tredje ägare.

### Stort behov av ytsmarta lägenheter

Behovet av ytsmarta, mindre lägenheter i kommunikationsnära lägen är stort. Tre av fyra hushåll i Sverige består av en eller två personer. I Stockholm står 750 000 personer i bostadskö. I takt med att hushållens ekonomi urholkas, blir efterfrågan på mindre hyresbostäder ännu större.

Klövern har här en unik position med byggrätter i flera olika attraktiva stadsdelar. Vi kan med kort tidshorisont bygga för alltifrån studenter till veckopendlare och pensionärer. Vi sänker trösklarna på bostadsmarknaden och bidrar till fler hållbara boenden.

### Portföljen förädlas och optimeras

Under 2022 har vi förädlat och optimerat vårt fastighetsbestånd. Detaljplaner för 700 lägenheter har vunnit laga kraft. Totalt i portföljen hade vi vid årsskiftet 5 837 lägenheter med färdiga byggrätter. Vi förbereder och närmar oss projektstarter exempelvis i Kista, Telefonplan, Nacka Strand och Sundbyberg. Till år 2028 ska Klövern ha omkring 5 000 bostäder i förvaltning. Vi prioriterar vår kärnprodukt mindre hyresrätter, främst yteffektiva ettor och tvåor. Att bygga och förvalta hus har en stor påverkan på klimatet. Därför är hållbart byggande med målet att våra nybyggda hus ska vara klimatneutrala över sin livscykel, en viktig del av vår strategi.

Intresset för våra kommersiella lokaler i projektfastigheterna, i synnerhet kontor och industrilokaler, har ökat. I slutet av förra året tecknade vi bland annat ett sjuårigt hyresavtal med Järva Park Hotell i fastigheten Startboxen 3 i Solna. 2023 har startat bra med nya hyresavtal i Järfälla, Västerås och Linköping.

### Säkring av stabil finansiering

Samtidigt som vi utvecklar vår portfölj pågår dialoger gällande vissa avyttringar. Detta för att säkra stabil finansiering av kommande åtaganden. Vi ser även över möjligheterna att samverka med andra parter. När marknadsläget tillåter är våra ägares avsikt att börsnotera Klövern.

### Marknadsläget

Det makroekonomiska läget under 2022 har varit utmanande med historiskt hög inflation, höjda räntor och en avvaktande kapitalmarknad. Samtidigt har ökade avkastningskrav i marknaden bidragit till att vi precis som flertalet aktörer har värderat ner vår portfölj, med 16 procent sedan start. Vår förhoppning är att marknadsläget under 2023 blir stabilare och mer förutsägbart.

Klövern är rätt positionerat för att bli ett av Stockholms största bostadsbolag med byggrätter för hållbara boenden för framtiden.

**VD Patrik Mellgren**

*”Klövern har här en unik position med byggrätter i flera olika attraktiva stadsdelar främst i Stockholmsområdet.*


Transaktion 09222115557490142816 Signerat BF, KBA, JÅ, FI, JU, HW, MW, ML, PM

# STRATEGI & MARKNAD

12 Trender i omvärlden
13 Makroekonomiska utsikter
14 Värdeskapande affärsmodell och strategi
15 Våra mål
16 Klövernsverbjudande i samhället
17 Ett klövernboende
22 Hållbart boende med klimatfrågan i fokus

# TRENDER I OMVÄRLDEN

Klimatfrågan, urbaniseringen och digitaliseringen är tre centrala trender som påverkar vår verksamhet och som vi baserar Klöverns strategi på.

## KLIMATFRÅGAN

FN:s klimatpanel understryker det akuta läget för vår planet. Ska vi lyckas begränsa den globala uppvärmningen till under 1,5 grader, i enlighet med Parisavtalet, behöver klimatutsläppen minska snabbt. Bygg- och fastighetssektorn står för närmare en tredjedel av energiförbrukningen och en femtedel av klimatutsläppen, varav den största delen av utsläppen genereras från byggverksamhet.

Att bygga och förvalta energieffektivt och klimatsmart är därför viktiga utgångspukter i vår verksamhet.

## URBANISERINGEN

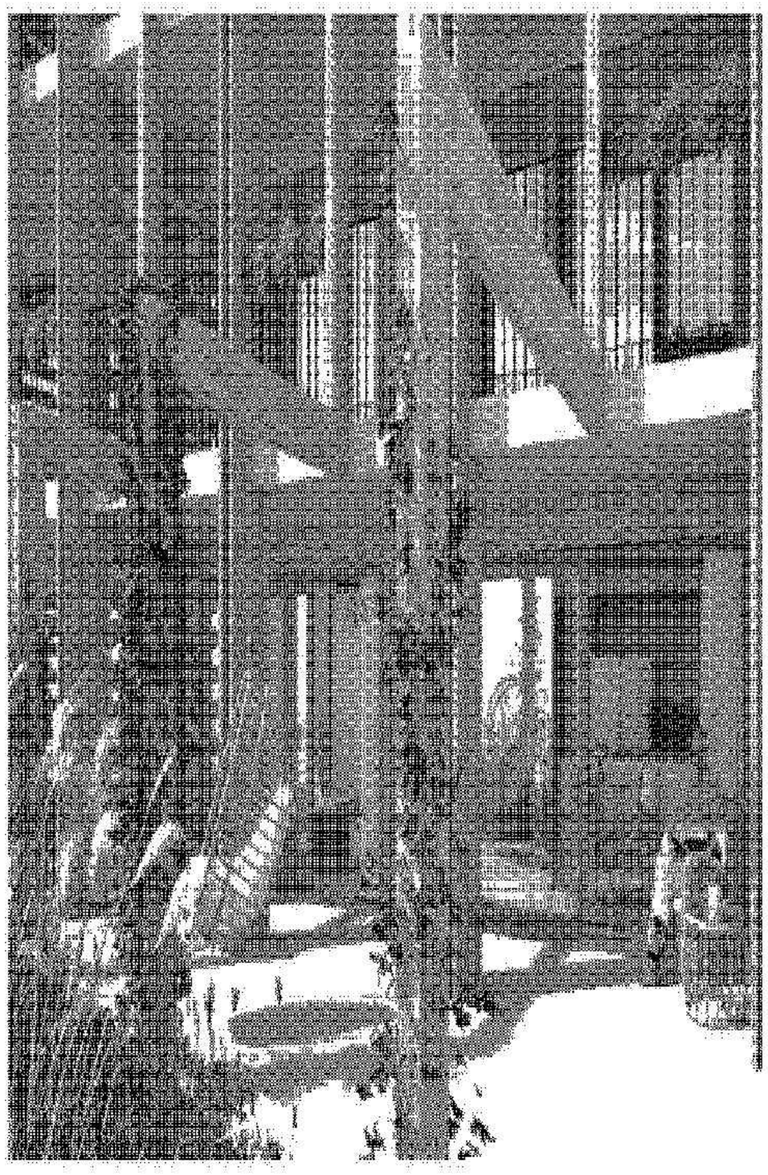
Människor och verksamheter koncentreras alltmer till större städer. I urbana centra med tillgång till bra kommunikationer ökar den ekonomiska tillväxten. Idag bor mer än hälften av jordens befolkning i städer. År 2050 beräknas det öka till närmare två tredjedelar. Det innebär att drygt två miljarder människor kommer att flytta in från landsbygd till stad de närmaste 30 åren. I Sverige sker också den största folkökningen i de tre storstadslänen.

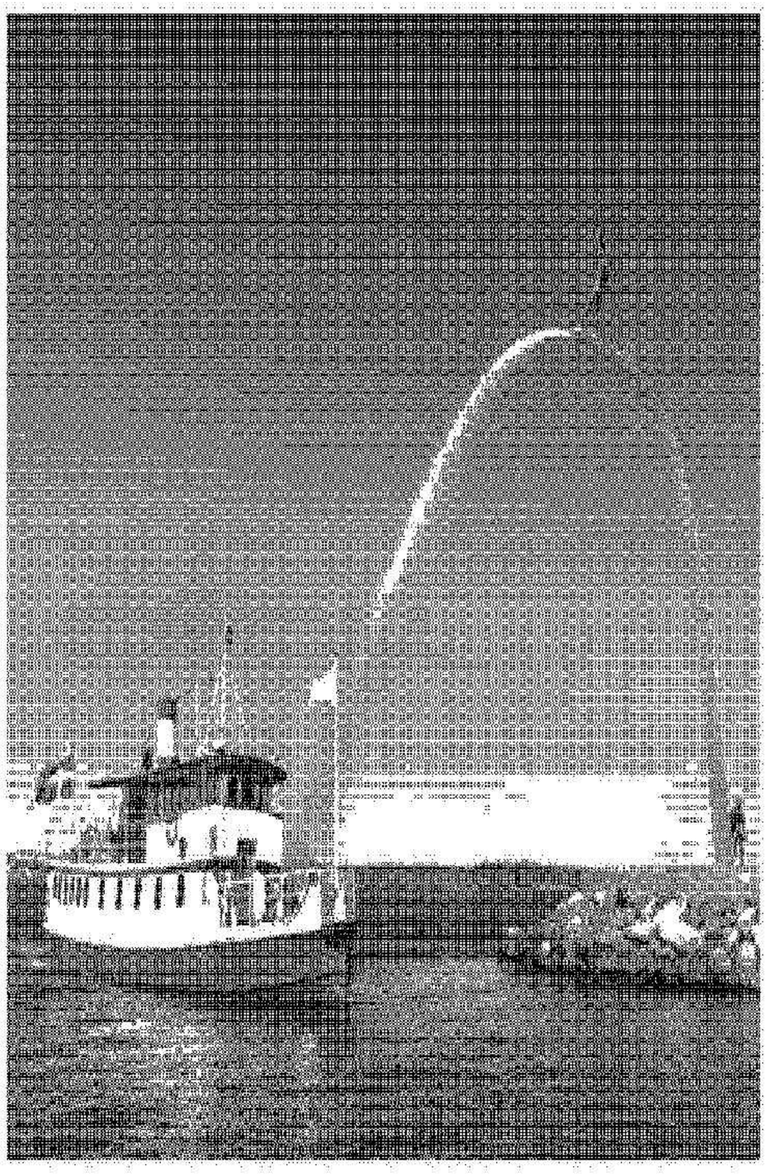
Det ökar i sin tur behovet av ytsmarta och kommunikationsnära bostäder som Klövern bygger, där fler har råd att bo.

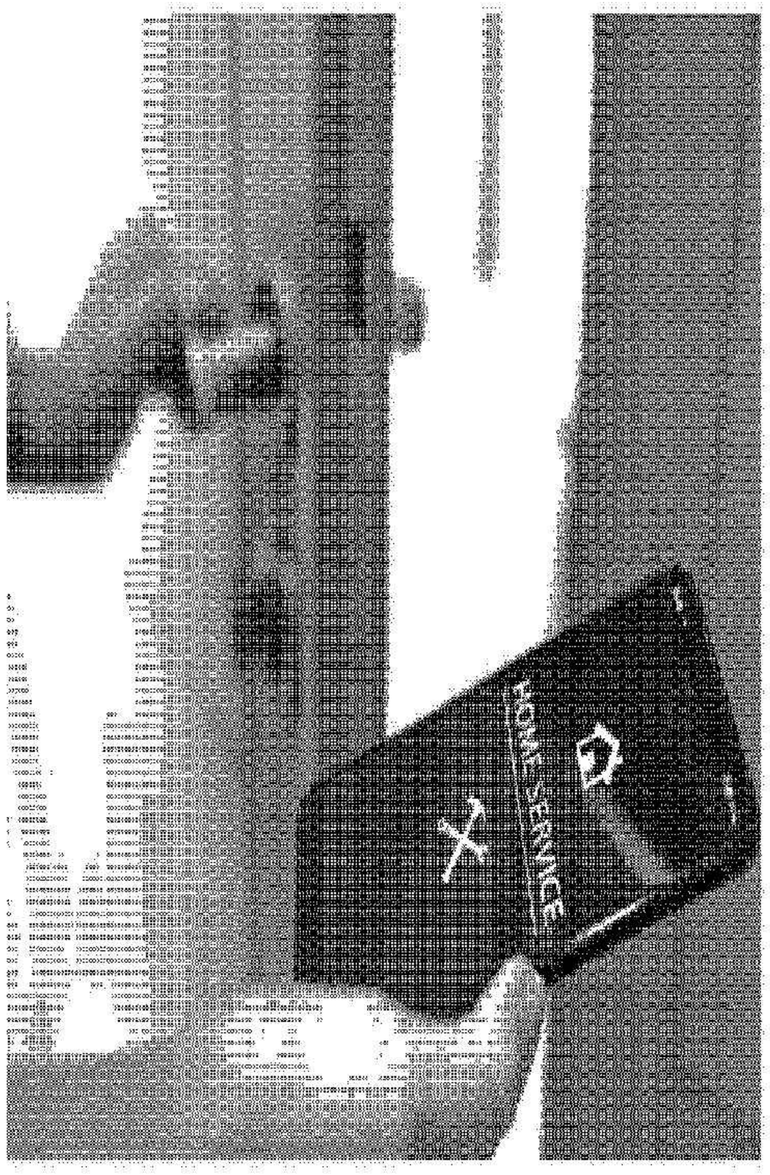
## DIGITALISERINGEN

Våra samhällen och ekonomier genomgår en digitalisering på alla fronter. Denna trend förstärktes under pandemin såväl i arbetslivet som i hemmet. Det öppnar upp för nya affärsmodeller, arbetssätt och tjänster, inte minst i fastighetsbranschen. Digitala tjänster i hemmet som förenklar vardagen blir allt viktigare.

Digital styrning och övervakning av fastigheter påverkar allt ifrån boendetrygghet till byggnaders resursanvändning och möjliggör nya arbetssätt inom fastighetsförvaltning.









Transaktion 09222115557477016 Signerat BF, KBA, JÅ, FI, JU, HW, MW, MT, PM

# MAKROEKONOMISKA UTSIKTER

Med en geopolitisk kris mellan väst och öst, en global energikris och en ekonomisk kris med de största prishöjningarna på 30 år, kraftiga räntehöjningar, fallande börser och bostadspriser - går det inte att undvika en global lågkonjunktur 2023. Ett exportberoende land som Sverige påverkas mer.

## Inflation och materialpriser

Inflationen i Sverige fortsatte att stiga under årets tre sista månader och slutade på drygt 10 procent. 2023 har startat med fortsatt stora prisökningar. Enligt Riksbanken uttalande i mars, väntas inflationen dämpas under 2023.

Inflationen drivs främst av stigande livsmedelspriser medan de tidigare höga energipriserna är på väg ner. Den tidigare överhettade marknaden för insatsvaror har svalnat av och priserna är på väg ner. Det gäller i första hand insatsvaror som trä och metaller samt fraktkostnader.

Efter att allt fler fastighetsutvecklare dragit i handbromsen har byggmarknaden svalnat av. Bostadsinvesteringarna väntas falla kraftigt under 2023 och antalet byggstarter väntas enligt Swedbanks senaste konjunkturprognos falla till 25 000. Då grossistleden ökade sina lagervärden under 2022 pressas priserna när välfyllda lager behöver säljas ut.

## Räntan

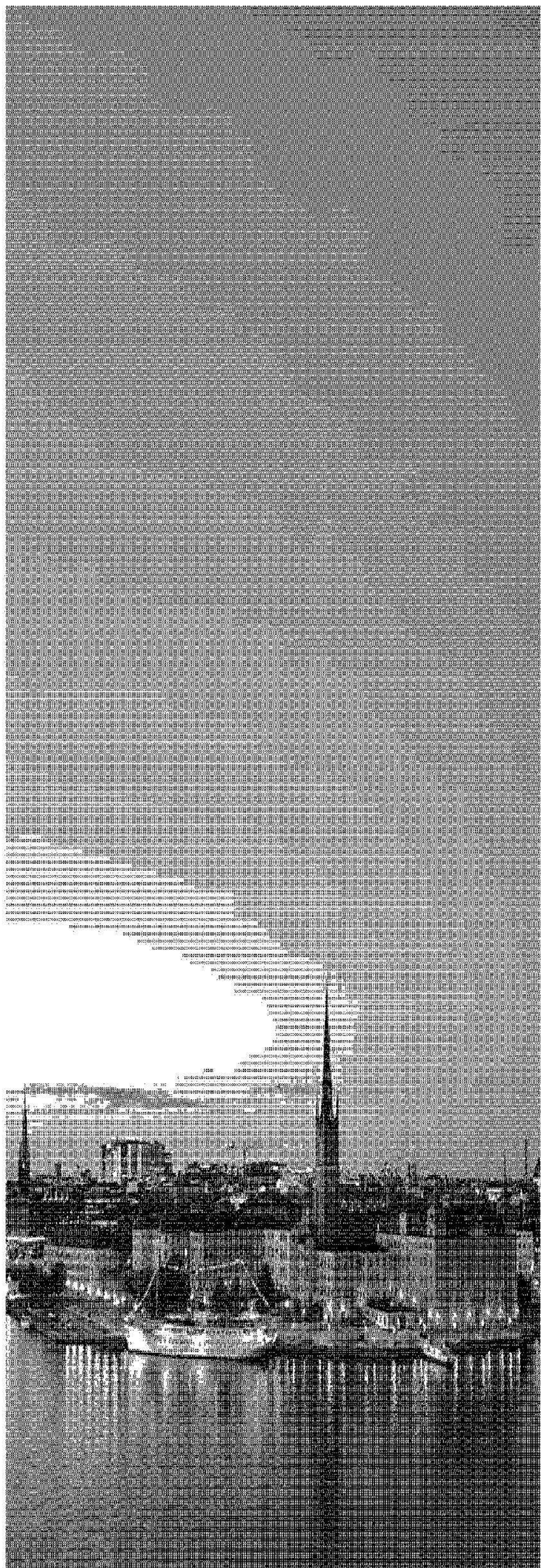
Bedömare räknar med ytterligare några räntehöjningar våren 2023. Avgörande för räntеprognoserna är om centralbankernas inflationsbekämpning lyckas samt hur stabiliteten i banksystemet utvecklas.

## Tillväxten

Under 2022 fortsatte Sveriges BNP att växa, med 2,4 procent. Tillväxtprognoserna i mars 2023 låg på en negativ tillväxt på drygt -1,3 procent för 2023 och att Sveriges ekonomi återhämtar sig under 2024. Den höga inflationen har försämrat hushållens köpkraft, men avgörande för hushållsekonomin är att kunna behålla jobbet. Arbetsmarknaden var under hösten 2022 fortsatt motståndskraftig med en arbetslöshet på 7,4 procent. För 2023 räknar Konjunkturinstitutet med att arbetslösheten ökar till 8,1 procent för att sedan ligga kvar på samma nivå under 2024.

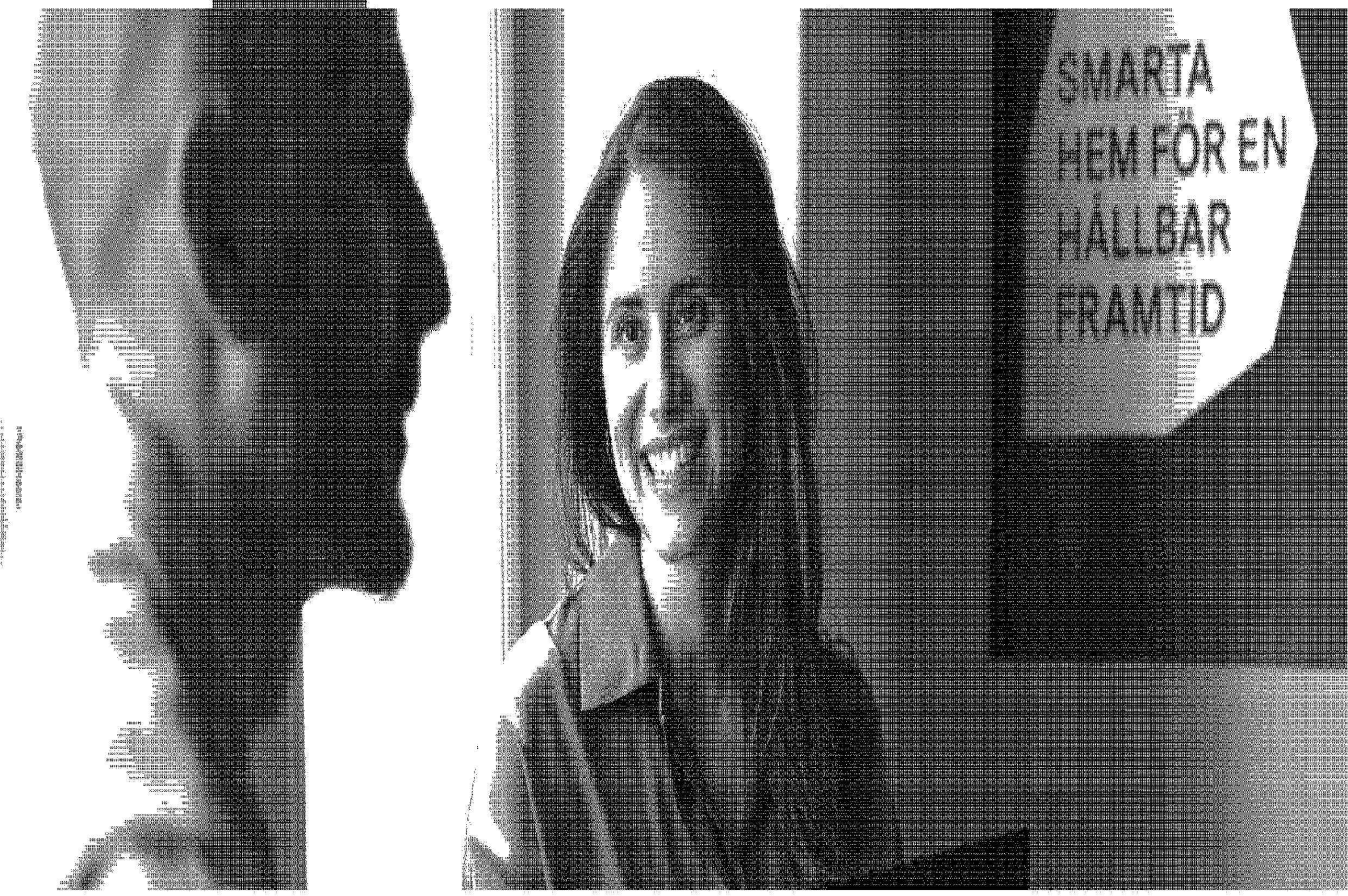
## Bostadsmarknaden

Stigande räntor i kombination med ökade utgifter för mat, uppvärmning och el har bidragit till lägre efterfrågan och fallande priser på bostadsmarknaden. Under 2022 föll bostadspriserna med i snitt 10 procent. Bedömare räknar med en fortsatt vikande bostadsmarknad. Sammantaget väntas bostadspriserna sjunka med 20 procent jämfört med pristoppen i februari 2022.





Transaktion 09222115557490142816 Signerat BF, KBA, JÅ, FI, JU, HW, MW




# VÄRDESKAPANDE AFFÄRSMODELL OCH STRATEGI

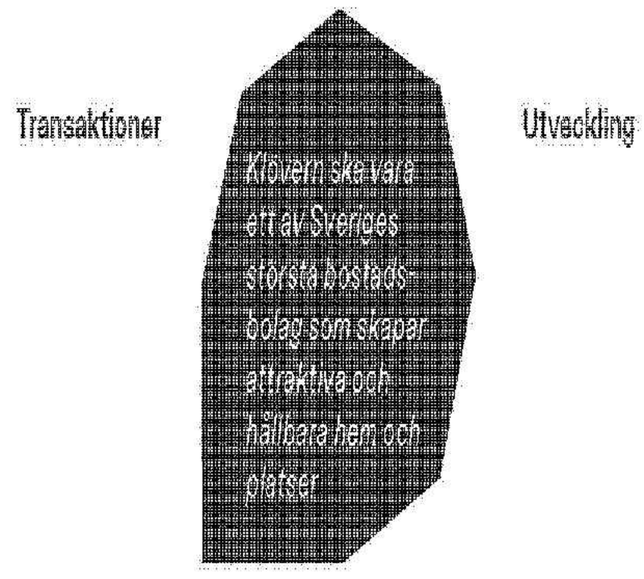
Med utgångspunkt i vår vision, att skapa smarta hem för en hållbar framtid, bygger vi vår affärsmodell och strategi. Målet är att skapa högsta möjliga värdetillväxt genom transaktioner, utveckling och långsiktig förvaltning av bostadsfastigheter.

**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 tillväxtområden i Stockholm.

Genom att ha kontroll över hela processen, från ritbord till hyresgästens vardag, säkrar vi ett hållbart byggande, hög kvalitet och kostnadseffektiva lösningar. Därtill erbjuder vi smarta lösningar såsom tilläggstjänster som gör boendet mer attraktivt och prisvärt.

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





Transaktion 09222115557499014016 Signerat PF, KBA, JÅ, FI, JU, HW, MW, MI, PM

# VÅRA LÅNGSIKTIGA MÅL

Med utgångspunkt i vår vision, affärsidé, affärsmodell och strategi ska Klövern långsiktigt uppnå positionen som ett av Sveriges största och smartaste bostadsbolag. Vi kommer att skapa attraktiva hem och platser med fler än 24 000 bostäder i förvaltning. Över tid ska vi uppnå följande operativa, finansiella och hållbarhetsmål:

### Operativt

Före utgången av 2028 är målet att ha fler än 5 000 bostäder i förvaltning. Tillväxten i färdigställda bostäder ska vara omkring 2 000 per år genom utveckling och transaktioner.

### Finansiellt

- Tillväxt i förvaltningsresultatet, IFPM (Income from property management), ska vara större än 20 % per år.
- Tillväxt i substansvärdet, NAV (Net Asset Value), ska vara större än 12 % per år.
- Utdelningen ska motsvara 30 % av förvaltningsresultatet.
- Belåningsgraden, LTV (Loan to value), ska vara lägre än 60 %.
- Räntetäckningsgraden, ICR (Interest Coverage Ratio), ska vara större än 1,5 gånger.
- Soliditeten ska vara högre än 30 %.

### Hållbarhet

Hållbarhetsarbetet tar sin utgångspunkt i fyra övergripande områden: ansvar för klimatet, hållbara hem, hållbar byggbransch och ansvarsfullt ägande. Vi ska ha en långsiktigt klimatneutral bostadsportfölj och all nyproduktion ska miljöcertifieras.

**VISION**
Smarta hem för en hållbar framtid

**AFFÄRSIDÉ**
Vi utvecklar och förvaltar framtidens smarta hyresbostäder. Med nytänkande lösningar och omsorg för våra boende moderniserar vi hyresrättserbjudandet.

**AFFÄRSMODELL OCH STRATEGI**
Klövern skapar högsta möjliga värdetillväxt genom transaktion, utveckling och långsiktig förvaltning av bostadsfastigheter.

**POSITION PÅ LÅNG SIKT**
Ett av Sveriges största och smartaste bostadsbolag som skapar attraktiva och hållbara hem och platser med fler än 24 000 bostäder i förvaltning.

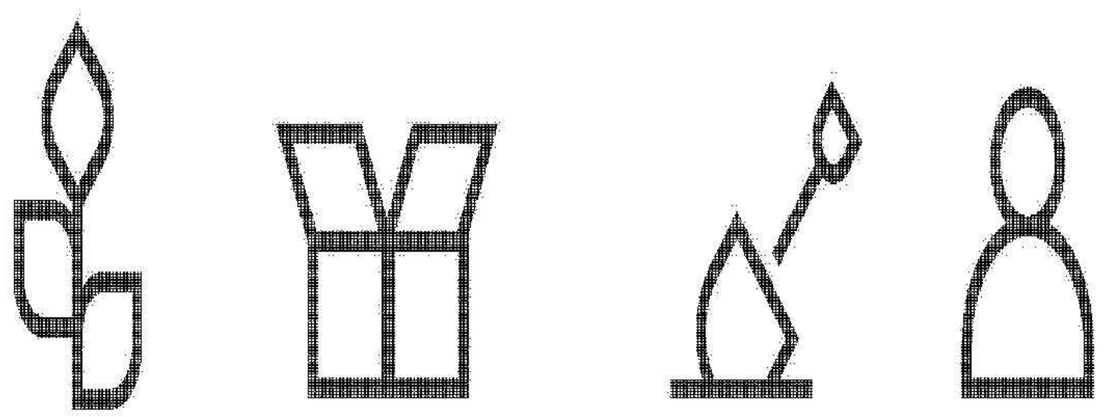
**LÅNGSIKTIGA MÅL**

| OPERATIVT | FINANSIELLT | HÅLLBARHET |
|---|---|---|
| **Före utgången av 2028:**<br>• Fler än 5 000 bostäder i förvaltning<br>• Tillväxt färdigställda bostäder omkring 2 000 per år (utveckling och transaktion) | • Tillväxt IFPM: >20 %/år<br>• Tillväxt NAV: >12 %/år<br>• Utdelning: 30 % av IFPM<br>• LTV: <60 %<br>• ICR: >1,5x<br>• Soliditet: >30% | • Långsiktigt klimatneutral bostadsportfölj.<br>• Långsiktig och hållbar förvaltning av våra bostadshus<br>• All nyproduktion miljöcertifieras<br>• Attraktiva och trygga boendemiljöer<br>• Samverkan för en hållbar byggbransch |


Transaktion 09222115557499014016 Signerat PF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, MI, PM

# KLÖVERNS ERBJUDANDE I SAMHÄLLET

Det blir allt fler i Sverige som behöver någonstans att bo. På Klövern bygger vi hållbara hem för alla de som försöker ta sig in på bostadsmarknaden och alla de som söker något mindre och vill bo mer ytsmart.



Samhällets ekonomiska tillväxt ska fortgå

Individer ska kunna etablera sig och utveckla sina liv

Platser förnyas, förändras, utvecklas

Arbetsmarknaden ska fungera

Som ett av Sveriges blivande största bostadsbolag är Klövern en del av lösningen på ett växande problem – bostadsbristen bland de närmare 3,4 miljoner hushåll i Sverige som består av en eller två personer. Vi hjälper flera stora grupper i samhället. De 750 000 människor som står i bostadskö i Stockholmsområdet. De 238 000 av Sveriges 20- till 27-åringar som bor kvar hemma trots att de gärna skulle vilja bo någon annanstans. Samt seniorer som vill bo nyproducerat, mindre och smartare. Klövern förser dem med nyproducerade, hållbara boenden enligt senaste standard.

Med våra ytsmarta bostäder i kommunikationsnära lägen bidrar vi till en mer flexibel bostadsmarknad. Det råder idag stor brist på hyreslägenheter, i synnerhet i Stockholm. Med fler mindre lägenheter möjliggör vi flyttkedjor, en rättvisare bostadsmarknad och större valfrihet. Vi underlättar för rörligheten på arbetsmarknaden, särskilt för de som gärna skulle ta ett jobb i Stockholm, men inte har någonstans att bo där. En mer flexibel och rättvis bostadsmarknad underlättar för företag att locka till sig rätt kompetens och bidrar därigenom i sin tur till ekonomisk tillväxt i samhället.

Klövern vill bidra till att utveckla och förnya områden och platser. I många områden där det idag i första hand finns kontor tänker vi skapa liv och rörelse genom att tillföra hyresbostäder. Vi vill också bidra till en ökad mix av olika boendeformer i områden, vilket motverkar segregation och skapar större möjligheter för människor att fortsätta bo i samma område när livet förändras. Vårt främsta mål är att erbjuda ett smart hem – som är nyproducerat, med yteffektiva och genomtänkta kvadratmeter, på attraktiva platser och med smarta tilläggstjänster och funktioner kopplade till hemmet. Med mer värde laddat till varje kvadratmeter ser vi till att fler har råd att bo!


Transaktion 09222115557491420016 Signerat BF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, MI, PM

# ETT KLÖVERNBOENDE

Ett Klövernboende ger dig kvadratmeter som rymmer mycket mer. Det är smart, hållbart, nyproducerat och ligger nära tunnelbana, buss eller spårväg. Som hyresgäst erbjuds du smarta tilläggstjänster för ett bekvämt och hållbart ”all inclusive”-boende: friktionsfri in- och utflytt, leverans- och delningstjänster, elavtal, bredband med mera.

Vi svarar upp mot dagens krav på bostäder anpassade för ett flexibelt, digitalt och rörligt liv där det till exempel blivit vanligare att under kortare eller längre perioder arbeta, studera, forska eller prova på att leva på en annan ort. Ett Klövernboende blir också hållbart vad gäller såväl materialval som byggande och hur man lever sitt liv, med bilpool, cykelpool och andra delningstjänster. Våra lägenheter är ytsmarta ettor, tvåor eller treor som vi bygger med hållbara material. Lägenheterna håller senaste standard och är handikappanpassade.

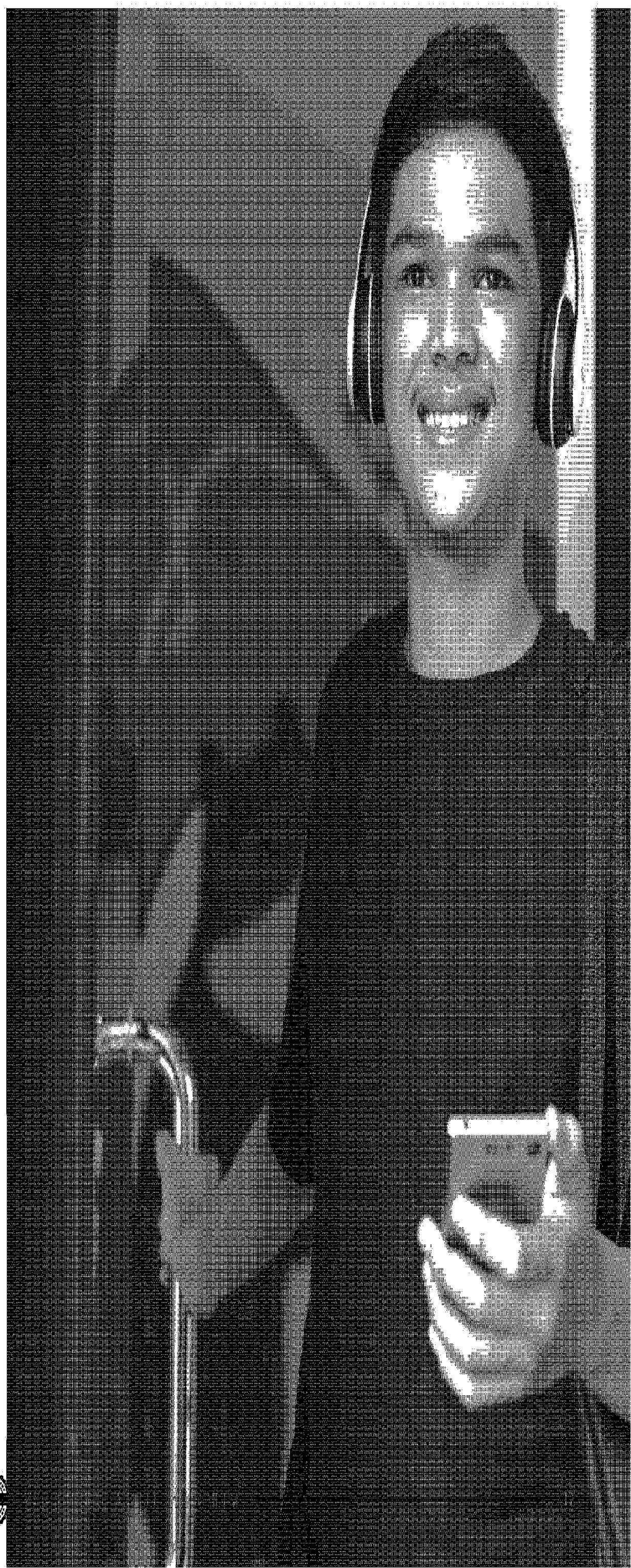
Våra hus blir också sociala och trygga som en naturlig del av platsen där de ligger. Fastigheten får kopplingar till det lokala närings- och föreningslivet. Den integreras i sin omgivning och kvarteret förlängs in i fastigheten.

### Digitala tjänster

Det ska vara enkelt att bo i en Klövernlägenhet. Du bor mindre, men lever större. Vi ger dig tillgång till allt du kan behöva, bland annat genom smarta delningstjänster. Vi underlättar även för dig att dela, hyra, låna och kommunicera via vår boendeapp som är både lokal och rikstäckande. Den gör det lika enkelt att nå dina grannar som att hitta fram till tjänster och erbjudanden.

## BRED MIX AV KUNDERBJUDANDEN

Våra bostäder vänder sig till en bred mix av kunder. I första hand bygger vi hyresrätter men vi erbjuder också studentbostäder, företagsbostäder, kompisbostäder, co-living, senior- och trygghetsboenden samt LSS-bostäder. På följande sidor berättar vi mer om våra olika erbjudanden.





Transaktion 09222115557490147816

# HYRESRÄTT

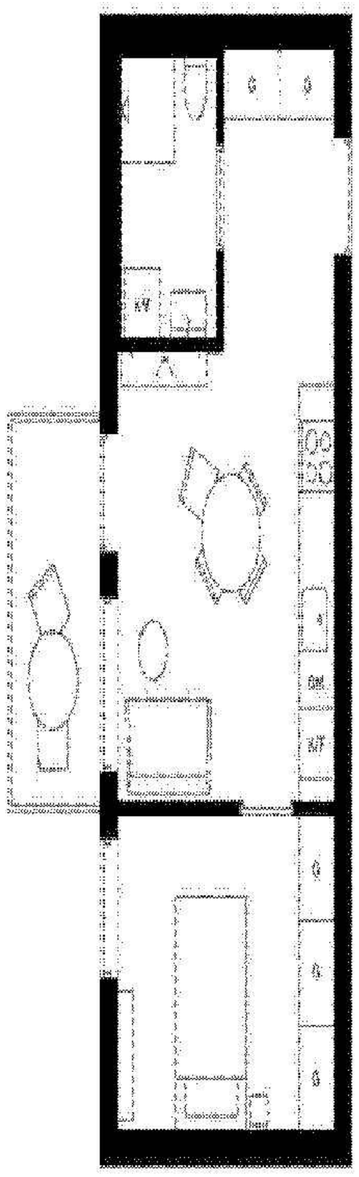
Den ”vanliga” hyresrätten utgör majoriteten av vår portfölj. En hyresrätt från Klövern är välplanerad och har kvadratmetrarna på rätt plats – alltid med många funktioner på mindre yta. Med färre kvadratmeter har fler råd att bo. Vi vänder oss till alla, men kanske lite extra till mindre hushåll – singlar, särbor, par, varannan-vecka-familjen och den som bor på annan ort en del av året.

**2 rum och kök – vår typlägenhet**

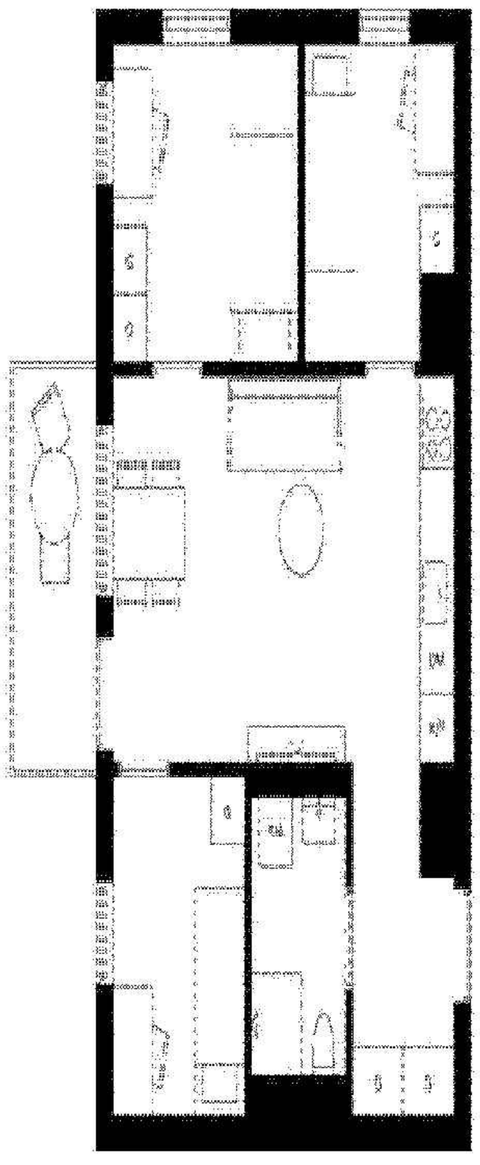
Ungefär 40 procent av Sveriges hushåll består av en person och ytterligare cirka 25 procent består av två personer. Vi riktar oss särskilt till denna grupp – det lilla hushållet, som kanske dessutom har begränsade resurser. Därför består basen i vår portfölj av mindre lägenheter om 1 till 2 rum och kök där flera funktioner samsas på samma yta.

**4 rum och kök – varannan vecka**

Med samma omsorg som de mindre lägenheterna planerar vi även för större bostäder. Den röda tråden är densamma – genomtänkt och effektivt – men sovrummen är fler. En lägenhet som exempelvis ska kunna bekostas av en ensamstående förälder med barn varannan vecka. I nedan exempel på 55 kvm får en vuxen och två barn varsitt eget rum, samtidigt som både kök, vardagsrum och matplats ryms i den gemensamma delen.



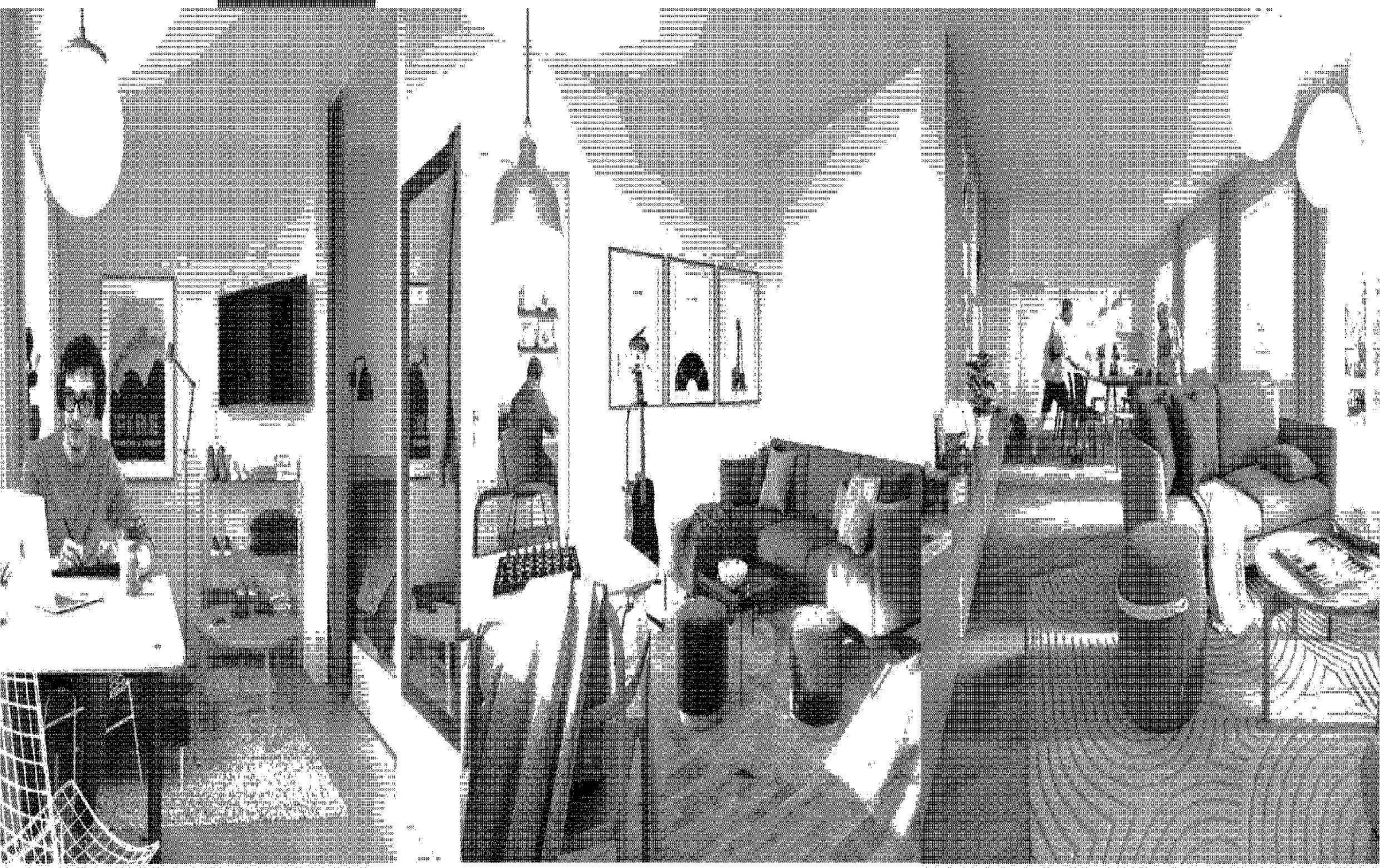
2 ROK 34 kvm



4 ROK 55 kvm



Transaktion 09222115557490147816



# STUDENTBOSTAD

Studentbostaden är för många den första bostaden. Den kan vara en lugn plats för koncentration eller någonstans där man i princip bara landar för natten. Här bor man sannolikt under en begränsad period i livet, men likväl ska ytan vara genomtänkt. Klöverns studentbostäder är oftast 1 rok, gärna med en separat sovalkov. Vi planerar för studentbostäder i bland annat Aspudden och Stadshagen.

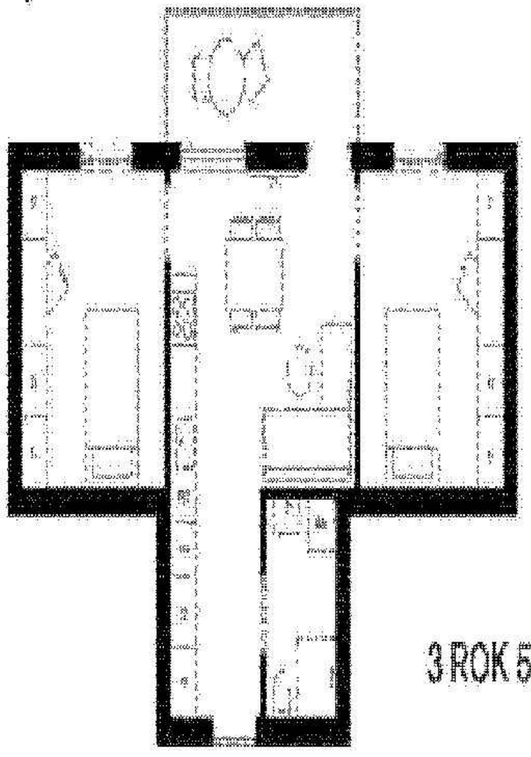
# KOMPISBOSTAD

Kompisbostaden möjliggör för två eller flera kompisar att bo tillsammans med delat ansvar för hyreskontraktet. Fördelarna är många: delad boendekostnad, sällskap och möjlighet att bo lite större eller lite centralare. Vi utformar kompisbostäderna med generösa gemensamma ytor, samtidigt som varje hyresgäst har varsitt ungefär lika stort rum. Kompisbostäderna placerar vi uppblandat med vanliga hyresrätter.

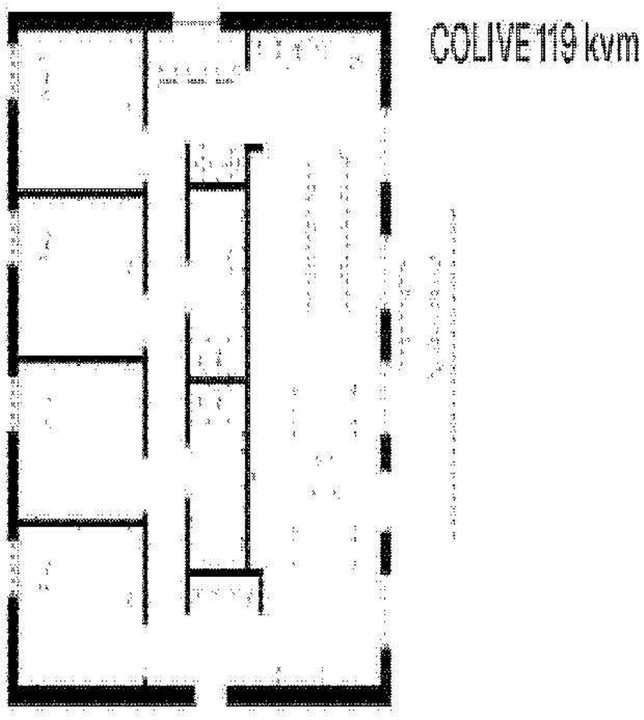
# COLIVE

Colive är motreaktionen på den utbredda ensamheten i Sverige – världens singeltätaste land. Boendeformen för den som är ny på orten eller bara nyfiken på andra människor. I detta ”moderna kollektiv” har alla sitt eget rum, med stora gemensamma ytor och plats för matlagning, umgänge, plugg eller jobb. Allt är genomtänkt – varsin garderob i hallen, egen hylla i kylen. Bara att flytta in.

1 ROK 23 kvm



3 ROK 50 kvm



COLIVE 119 kvm



Transaktion 09222115557490142016 Signerat PE, KBA, JA, EL, JU, HW, MW, ML, PM

# SENIORBOSTAD

I takt med att vi blir äldre är vi också aktiva högre upp i åldrarna. Livet efter arbetslivet är för många socialt och fullt av stimulans. Andra upplever en ökad ensamhet när barn har flyttat hemifrån eller vardagens rutiner förändras. Genom att omges av likasinnade skapas en fristad för äldre att fortsätta leva ett meningsfullt liv.

En seniorbostad enligt Klövern är en hyresrätt med särskild omtanke för den som vill leva ett friktionsfritt och aktivt liv. Villalivets måsten skalas av och lämnar plats för en enklare livsstil med större utrymme för umgänge, resor och upplevelser. Tjänster som bilpool och hemhjälp underlättar vardagen och i boendeappen anordnas gemensamma aktiviteter.



2 ROK 52 kvm

## VARGBACKEN

I en skogsglänta på Ingarö pågår byggnationen av projekt Vargbacken, totalt 156 seniorlägenheter fördelat på tre etapper. Bostäderna, med storlekar från 55-81 kvm, beräknas helt inflyttade till sommaren 2023. Samtliga bostäder har uteplats eller balkong och är utrustade med tvättmaskin, torktumlare och diskmaskin.

Bostäderna lämpar sig för den aktiva senioren – i området finns gott om vandringsleder, en golfbana, sporthall och skärgården. Bussen till Slussen tar cirka 30 minuter.

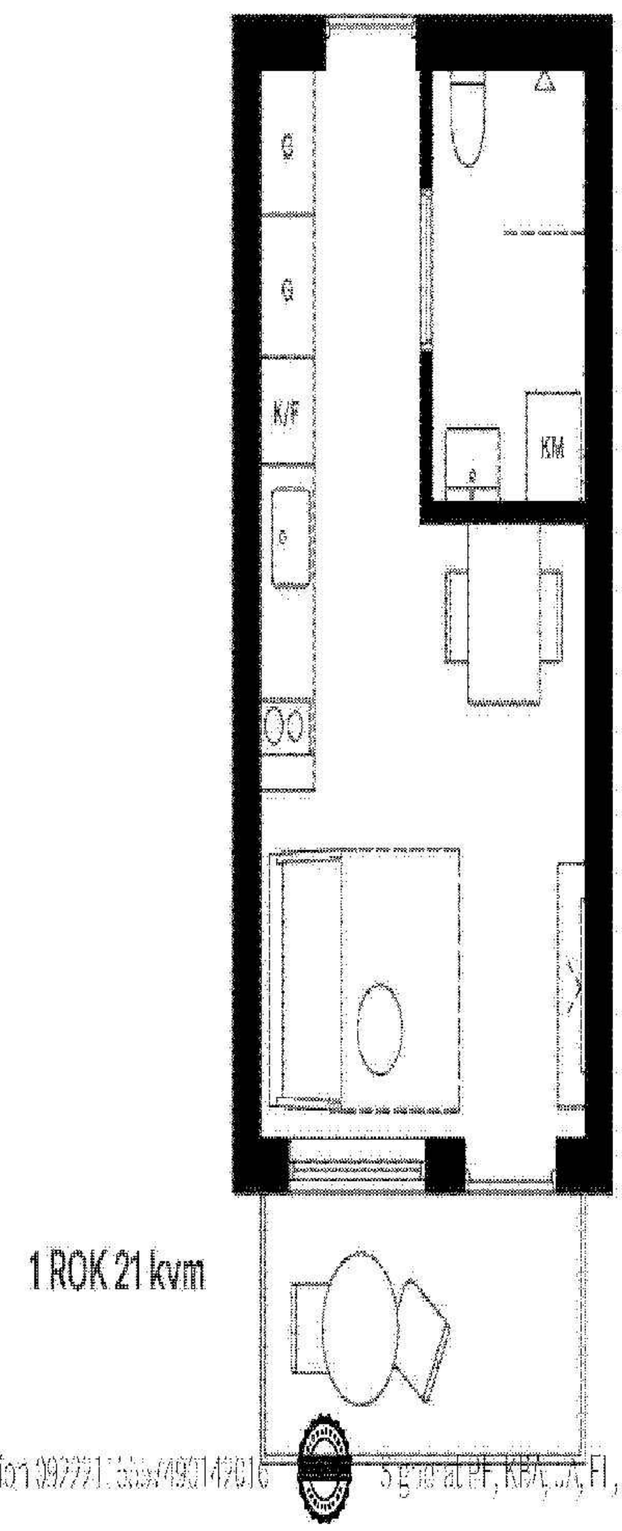
Projektet byggs med hjälp av investeringsstöd, vilket ger en hyra på drygt 10 000 kr för en bostad om 3 rok och 81 kvm.



Transaktion 09222115557499014016 Signerat PF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, MT, PM

# FÖRETAGSBOSTAD

Tillgången till bostäder på en ort kan vara avgörande för ett företags möjligheter att attrahera arbetskraft. I Stockholm har man länge rapporterat om bostadsbrist – något som i förlängningen begränsar tillväxten. I vissa av våra fastigheter planerar vi därför för företagsbostäder – små lägenheter med fokus på funktion för den som behöver en plats att landa eller som planerar att bo på orten under en begränsad tid. Företagsbostäder hyrs ut direkt till företag, som sedan förmedlar dem till sina anställda efter behov. Det kan röra sig om exempelvis konsultbolag, lärosäten eller myndigheter. Här bor man vanligtvis under en kortare tid – från ett par månader till något år. Lägenheten kan hyras färdigmöblerad.

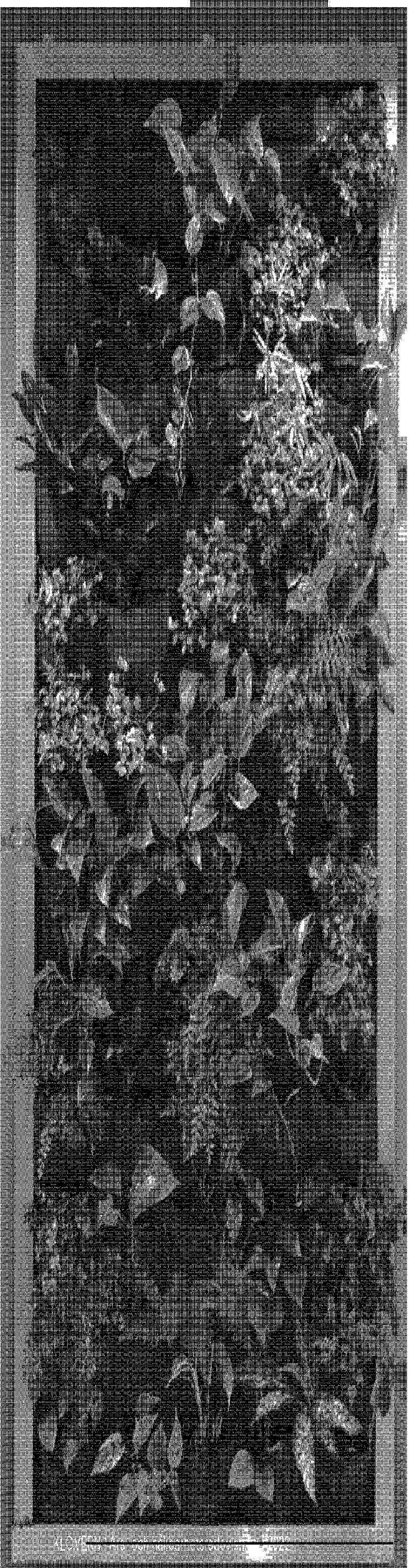



## KISTA SQUARE GARDEN

I vårt kommande projekt Kista Square Garden planerar vi för nästan 1 000 lägenheter. Kvarteret innebär ett efterlängtat tillskott av bostäder i det idag homogena arbetsplatsområdet och bidrar därmed till aktivitet i området under fler av dygnets timmar.

Kista, Stockholms IT- och telekomkluster, utgör en etablerad arbetsmarknad med stora arbetsgivare och intensiv konsultverksamhet. Flera lärosäten, bland annat KTH och Stockholms universitet, har egna campus inom området. Här kommer Klövern att erbjuda en del av lägenheterna för uthyrning direkt till företag, som genom detta får möjlighet att säkra upp bostäder för planerade anställningar eller för att exempelvis kunna erbjuda bostadsgarantier till utländska studenter.


Transaktion 09222115568014201016 Signerat PF, KBA, SA, FI, JU, HW, MW, ML, PM



# HÅLLBART BOENDE MED KLIMATFRÅGAN I FOKUS

Klimatfrågan och urbaniseringen är två centrala trender som skapar en rad utmaningar och påverkar Klöverns verksamhet. Vår hållbarhetsstrategi fokuserar på att möta dessa utmaningar och därmed bidra till en ekonomisk, miljömässig och social utveckling inom planetens gränser.

I takt med att allt fler människor bor och arbetar i städerna ökar påfrestningarna på de naturliga ekosystemen genom behovet av nya bostäder, ny infrastruktur samt genom ökad resursanvändning, ökade klimatutsläpp och ohållbar markanvändning. Klöverns bidrag till en hållbar utveckling handlar om att utveckla och förvalta hållbara platser och bostäder som hjälper till att möta dessa utmaningar och trender. Klöverns hållbarhetsarbete beskrivs på följande sidor samt i hållbarhetsrapporten som omfattar sidorna 99-109. Vårt hållbarhetsarbete utgår från fyra övergripande strategiska områden:

Ansvar för klimatet
Hållbara hem
Hållbar byggbransch
Ansvarsfullt ägande

## Ansvar för klimatet

Att bygga och förvalta hus har en stor påverkan på klimatet. I Sverige står bygg- och fastighetssektorn för en femtedel av klimatutsläppen och närmare en tredjedel av energiförbrukningen, varav den största delen av utsläppen genereras från byggverksamhet. Det gör bygg- och fastighetsbranschen till en av de mest koldioxidintensiva branscherna. Samtidigt betonar FN:s klimatpanel det akuta läget för vår planet. Om den globala medeltemperaturökningen ska hållas under 1,5 grader, i enlighet med Parisavtalet, så måste världens klimatutsläpp minska mycket och snabbt.

För ett bolag med affärsidén att för egen förvaltning bygga nya flerbostadshus med över 24 000 lägenheter är detta en utmaning. Därför är klimatfrågan den viktigaste frågan för Klövern att agera på här och nu. Vår målsättning är att Klöverns nybyggda hus ska vara klimatneutrala över sin livscykel och att vår fastighetsförvaltning i framtiden ska kunna bidra till negativa utsläpp. Vårt livscykelmål för nybyggnation innebär inte att vi skjuter utsläpp på framtiden. Vårt livscykelmål innebär att vi arbetar med klimatförbättrande byggnadsmaterial och metoder för att begränsa utsläppen mer och mer för varje år och för varje nytt projekt. Vi använder certifieringssystemet NollCO$_2$:s definition av nettonoll klimatpåverkan över livscykeln, från utvinning av råvara till sluthantering av byggnaden och vi använder beräkningsperioden 50 år från det att byggnaden tagits i drift. Läs mer om vårt ansvar för klimatet på sidan 25.

Transaktion 09222115557490147816 Signerat PF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, ML, PM

## Hållbara hem

Vi blir allt fler i Sverige som behöver någonstans att bo. Många grupper står utan möjlighet att komma in på bostadsmarknaden i främst storstadsregionerna, där Stockholm sticker ut mest negativt av alla städer med sina 750 000 människor i bostadskö. Tillgången till ett eget hem är en grundläggande mänsklig rättighet och en förutsättning för ett fullgott liv. Inom området social hållbarhet lyfts jämlikhet och tillgång till bostadsmarknaden upp som centrala faktorer. En annan central fråga och utmaning i samhället handlar om att skapa trygga boendemiljöer för alla. Höga trösklar till en bostad – som krav på hög inkomst eller lång kötid – gör det svårt för människor att flytta för att studera eller byta jobb. Ojämlika inkomster och bostadsbrist har lett till en bostadsojämlikhet i Sverige, där olika grupper har olika trygghet och kvalitet i boendet.

Klöverns sociala ansvar tar sin utgångspunkt i att bidra till minskad bostadsojämlikhet och därmed ett hållbart samhälle. Vi gör det genom att sänka trösklarna på bostadsmarknaden och skapa lika möjligheter för alla till ett tryggt, bra och prisvärt boende.

Vi tror på att agera i partnerskap med det lokala samhället, andra fastighetsägare och samarbetspartners för att motverka utanförskap. Detta går att göra genom att skapa hållbara, attraktiva områden, men också genom ökade möjligheter till sysselsättning. Klöverns ambition är att bidra till sysselsättning på olika sätt. Lokalt i vår bostadsförvaltning, men också genom samverkan med våra affärspartners i form av praktikplatser eller andra instegsjobb på arbetsmarknaden.

## Hållbar byggbransch

Centralt för Klöverns samhällsansvar är också att samverka och bidra till en hållbar byggbransch. Under 2022 presenterade Byggmarknadskommissionen, ett partssammansatt initiativ som leddes av tidigare bostadsminister Stefan Attefall, en rapport som visar på en kraftig ökning av arbetslivskriminaliteten 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.

Klöverns mål är att motverka denna utveckling genom att ha god kontroll på våra underleverantörer. I arbetet med antikorruption och mänskliga rättigheter 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 kan vi skapa trygga arbetsplatser och säkerställa rimliga arbetsvillkor.

## Ansvarsfullt ägande

Ansvarsfullt ägande är vårt fjärde strategiska fokusområde inom hållbarhet. Hela Klöverns affär präglas av långsiktighet. Alla delar av verksamheten verkar för att skapa värden inte bara för idag utan över lång tid. De bostadshus Klövern äger och bygger ska användas i många år framöver. Därför kombinerar Klövern en ekonomiskt hållbar affärsverksamhet med hög affärsetik, socialt ansvarstagande och miljöhänsyn. I verksamheten ska sunda affärsmetoder alltid användas och Klövern ska vara en god affärspartner. Långsiktighet, transparens och tydlighet är viktiga grunder för att stärka bolagets trovärdighet samt att skapa goda affärsetiska och affärsmässiga relationer med bolagets intressenter.


Transaktion 09222115557491014016 Signerat PF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, ML, PM

## ANSVAR FÖR KLIMATET

För Klövern är klimatomställningen en strategiskt avgörande fråga. Vi arbetar för att följa Parisöverenskommelsens mål om högst 1,5 graders global temperaturökning. Vi gör det genom att sätta upp mål för en långsiktigt klimatneutral verksamhet.

Inriktning:

- Vi förvaltar våra bostadshus utan negativ klimatpåverkan
- Vi bygger nya hus med mindre klimatpåverkan
- Vi arbetar med livscykelanalys och cirkulära byggmetoder
- Vi ställer höga krav på byggnadernas resurseffektivitet vad gäller energi, vatten och material
- Vi miljöcertifierar all nyproduktion
- Vi bidrar till grönska och biologisk mångfald i våra kvarter

## HÅLLBARA HEM

Klöverns viktigaste bidrag till ett socialt hållbart samhälle är att minska ojämlikheten på bostadsmarknaden. Genom vår vision och affärsidé bidrar vi till att sänka trösklarna på bostadsmarknaden och skapa lika möjligheter för alla till ett tryggt, bra och prisvärt boende.

Inriktning:

- Vi sänker trösklarna på bostadsmarknaden
- Vi skapar attraktiva och trygga hem och platser
- Vi erbjuder tjänster som förenklar ett hållbart sätt att leva
- Vi samarbetar för ökad social hållbarhet

## HÅLLBAR BYGGBRANSCH

Mot bakgrund av Klöverns ambitiösa operativa affärsmål är det centralt för oss att arbeta för och bidra till en sund byggbransch. En bransch i vilken fusk och kriminalitet är omfattande och växande.

Inriktning:

- Vi arbetar mot fusk och kriminalitet i byggbranschen
- Vi följer upp alla betydande leverantörer utifrån uppförandekod
- Vi verkar för schyssta arbetsvillkor och bra arbetsmiljö i hela verksamheten

## ANSVARSFULLT ÄGANDE

Klöverns affärsidé är att skapa långsiktig värdetillväxt genom hållbar utveckling och förvaltning av bostadsfastigheter. Alla delar av verksamheten verkar för att skapa värden inte bara för idag utan över lång tid. Långsiktighet, transparens och tydlighet är viktiga grunder för att stärka bolagets trovärdighet.

Inriktning:

- Vi skapar långsiktigt hållbart värde
- Vi använder hållbar och grön finansiering
- Vi hanterar klimat- och hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter
- Vi är transparenta i vår kommunikation och rapportering



Transaktion 09222115557491472016 Signerat BF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, ML, PM

# FÖRDJUPNING KLIMAT

# - Världen kan inte vänta

Återkommande extrema väderhändelser talar sitt tydliga språk. Den globala uppvärmningen påverkar oss. Vi måste alla göra ännu mer för att minska klimatutsläppen och göra det i snabbare takt.

För Klöverns del betyder det att värdera alla möjligheter till minskad klimatpåverkan. Det kan handla om att bevara befintliga hus, återbruka material eller välja rätt material när vi bygger nytt. Vi kan välja rätt energikällor, cement som produceras på rätt sätt eller använda träråvara. Dessutom behöver vi skapa förutsättningar för de som bor i våra hus att leva hållbart genom att till exempel dela på resurser eller enkelt kunna resa med kollektivtrafik eller cykel.

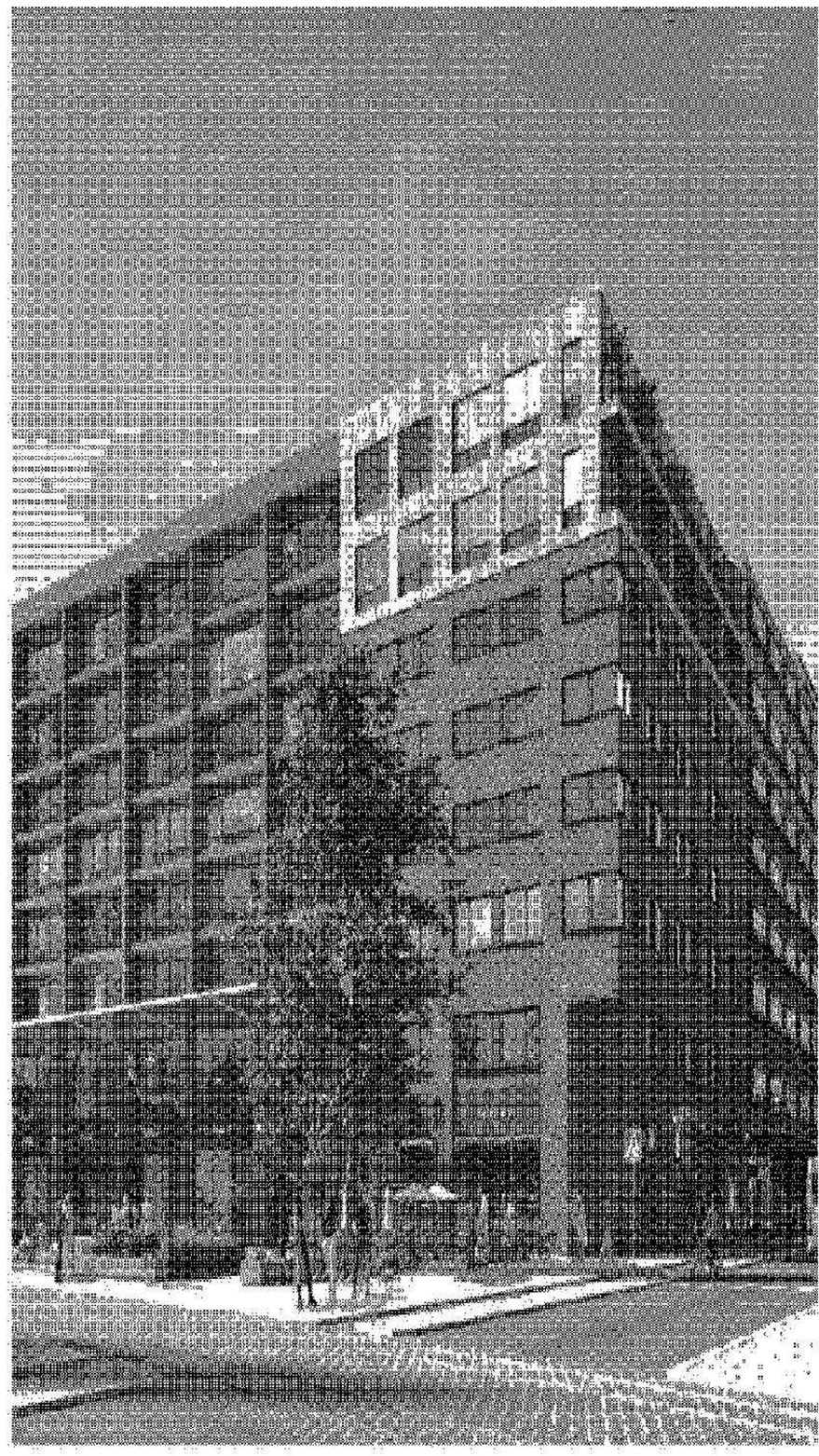
**Vårt ansvar för klimatet**

Klöverns utgångspunkt är att minska den negativa inverkan på klimat och miljö när vi utvecklar, bygger och förvaltar våra hus. Vi ställer höga krav på energiförbrukningen i nybyggnation och vi främjar användningen av förnybar energi. Vi tar stöd i miljöcertifieringssystem för att arbeta med alla miljöaspekter vid nybyggnation.

Vårt långsiktiga ägande och vår kontroll över hela värdekedjan ger oss utrymme att göra klimat- och resurseffektiva val i planering och produktion. Vi kan välja att använda klimateffektiva stommar och moduler av trä, grön betong och återbrukade material. Målsättningen är att våra nybyggda hus ska vara klimatneutrala över sin livscykel och att vår fastighetsförvaltning i framtiden ska bidra till negativa utsläpp. Vi arbetar här och nu med att begränsa utsläppen mer och mer för varje år och för varje nytt projekt. För att förstå vilka möjligheter vi har i respektive projekt, så genomför vi klimatberäkningar i tidigt skede för att därefter kunna välja rätt väg.

Vi är inte ensamma om denna utmaning och det finns många initiativ inom fastighetsbranschen för att accelerera klimatomställningen. Inom Fossilfritt Sverige har bygg- och anläggningsbranschen antagit en färdplan för en klimatneutral värdekedja. På flera ställen där Klövern bedriver verksamhet har det etablerats lokala och regionala initiativ som siktar mot klimatneutralitet, såsom Klimatarena Stockholm och Uppsala klimatprotokoll. Det branschöverskridande initiativet CCBuild, Centrum för cirkulärt byggande, fokuserar på vikten av en övergång till cirkularitet och återbruk.

Klöverns stora byggrättsportfölj består av en mängd nybyggnationsprojekt med olika förutsättningar vad gäller gestaltning och konstruktion. Det skapar en stor variation i framtida bebyggelse, men gör också vår strävan efter klimatneutralitet mer utmanande. Ur ett klimatperspektiv är den byggnad som inte byggs alltid den bästa. Därför är vi stolta över att några av våra största projekt handlar om att konvertera äldre kontorsfastigheter till bostäder. De utgår därmed från bevarandeperspektivet. Ett av projekten som sätter bevarande och återbruk i fokus är Kista Square Garden.



## FÖRST MED MILJÖCERTIFIERING SVANEN RENOVERING

Ett viktigt mål för Klövern är att miljöcertifiera det vi nyproducerar. Det gäller även när vi bygger om befintliga byggnader. Vårt projekt Kista Square Garden i Stockholm, med drygt 1 000 lägenheter, blir den första byggnaden i Sverige att certifieras med miljöcertifieringen Svanen renovering.

Dessutom ingår i projektet även nybyggnadsdelar, två våningars överbyggnad och ett hus på gården, som kommer att Svanenmärkas enligt den vanliga certifieringen. Utöver bevarandet av byggnaden är ambitionen i projektet att återbruka så mycket som möjligt, lokalt eller i andra projekt.

Kista Square Garden kommer att bidra till miljömässig hållbarhet och mängder med kunskap om renovering och återbruk av stora fastigheter för framtiden. Projektet är också en viktig pusselbit i stadsutvecklingen som kommer att bidra till social hållbarhet för hela Kista.


Transaktion 09222115557490142016 Signerat PF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, ML, PW

# Vår verksamhet

27 Våra fastigheter
28 Fastigheter i detaljplan
Med färdig detaljplan
Byggnation
Bostäder
Kontor
Våra största fastigheter

# VÅRA FASTIGHETER

Klövern skapar smarta hem för en hållbar framtid. 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 24 000 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 marknadsläget. 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 18 020 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 5 840 lägenheter i fasen färdig detaljplan.

Den **tredje fasen** är pågående byggnation. Tack vare vår kommande volym på upphandling, storlek, inköpsorganisation och modell för smålägenheter, får vi en effektiv byggprocess som enkelt går att styra och kontrollera. Den 31 december var 48 lägenheter, med en bostadsyta på totalt 3 900 kvm, i pågående byggnation.

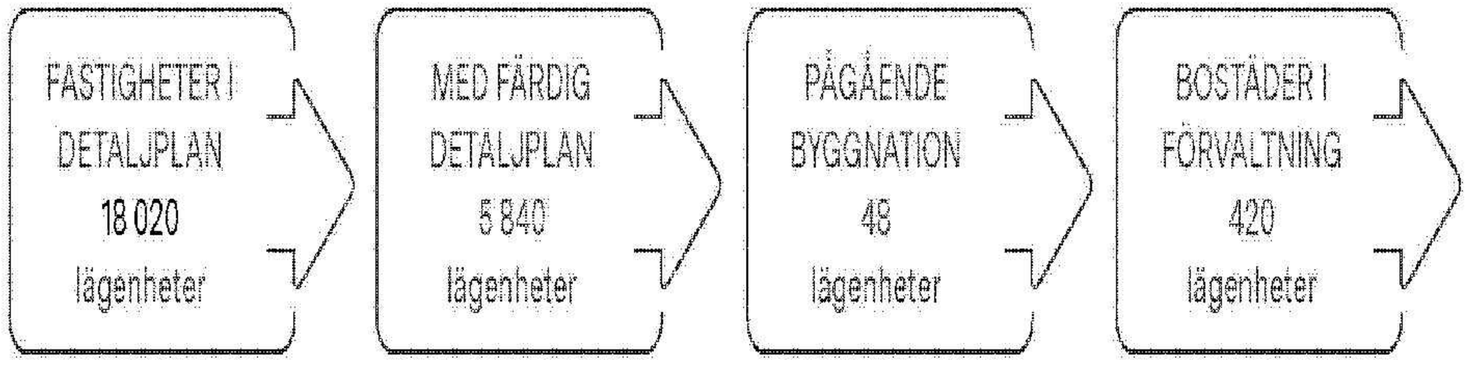
Den **fjärde fasen** är förvaltning. Detta är färdigbyggda lägenheter som hyrs ut. Den 31 december var 420 lägenheter i förvaltning, med en bostadsyta på totalt 15 964 kvm plus 60 kvm kommersiell yta.

Klövern har 28 projektfastigheter som per den 31 december bestod av 185 000 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, lager 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 168 mkr vid utgången av 2022. Hyran från förvaltningsfastigheter utgjorde 38,0 mkr med en vakansgrad om 4 procent.

Kontrakterade hyror från projektfastigheterna motsvarade cirka 130 mkr fördelat på 430 kommersiella kontrakt, där de tio största kommersiella hyresgästerna står för cirka 45 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna.

**Vår fastighetsportfölj genomgår tillväxt genom fyra olika faser:**





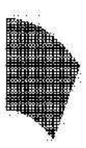
Transaktion 09222115557490142016 Signerat PF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, ML, PM

# FASTIGHETER I DETALJPLAN

Klövern har en unik portfölj med bostäder i detaljplaneprocess. Vid årsskiftet hade vi 18 020 lägenheter i detta skede. Mer än 50 procent av byggportföljen beräknas vara redo för byggstart om tre till fem år.

En detaljplaneprocess tar mellan två och fem år. Under 2022 vann 700 lägenheter laga kraft med färdig detaljplan.

**Ljus BTA per fas i planprocess**

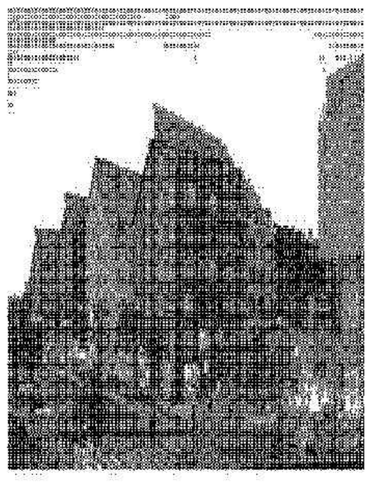


- Antagande 8%
- Granskning 12%
- Samråd 15%
- Planbesked 38%
- Förstudie 5%

Mer än 5 000 lägenheter i laga kraft detaljplan.
Mer är 50 procent av portföljen redo för byggstart inom 3-5 år.

Tappen, Sollentuna

| Fastighet | Bostäder |
|---|---|
| Antal lägenheter | 170 |
| Planerad byggstart | 2024 |

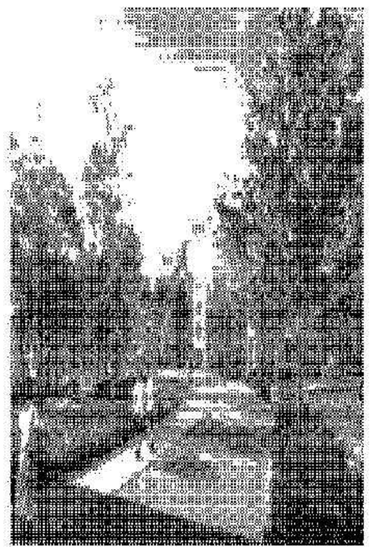


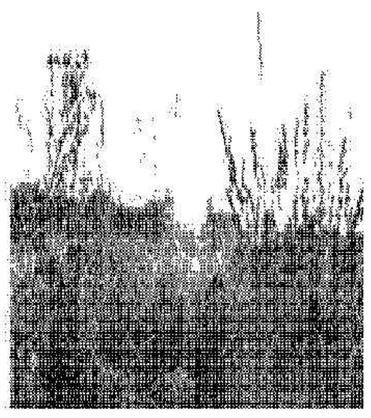
Saltsjö-Järla, Nacka

| Fastighet | Bostäder |
|---|---|
| Antal lägenheter | 390 |
| Planerad byggstart | 2026 |

Öster Mälarstrand, Västerås

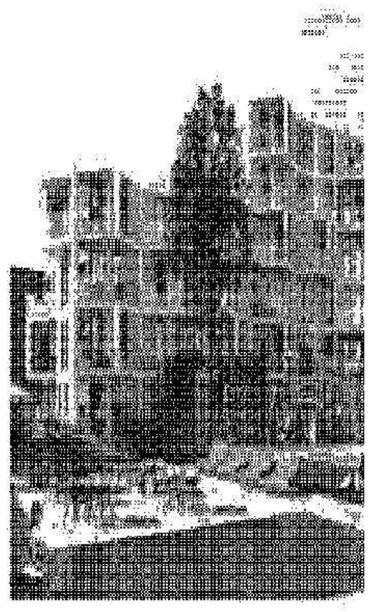
| Fastighet | Bostäder |
|---|---|
| Antal lägenheter | 1645 |
| Planerad Byggstart | 2029 |





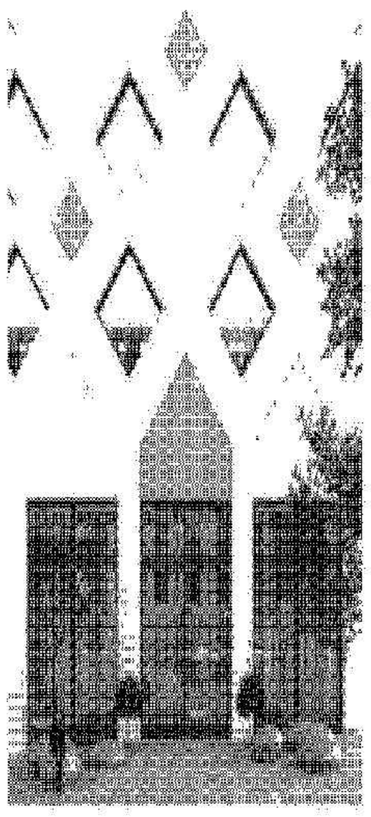
Storängen 19 & 23, Huddinge

| Fastighet | Bostäder |
|---|---|
| Antal lägenheter | 775 |
| Planerad byggstart | 2027 |



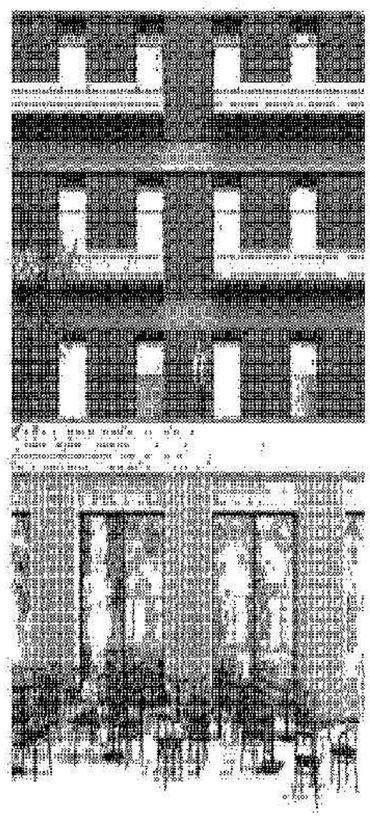
Isafjord, Kista

| Fastighet | Bostäder |
|---|---|
| Antal lägenheter | 954 |
| Planerad byggstart | 2024-2033 |



Barkarby Centrum kv B, Järfälla

| Fastighet | Bostäder |
|---|---|
| Antal lägenheter | 242 |
| Planerad byggstart | 2024 |



Barkarby Centrum kv C, Järfälla

| Fastighet | Bostäder |
|---|---|
| Antal lägenheter | 180 |
| Planerad byggstart | 2027 |

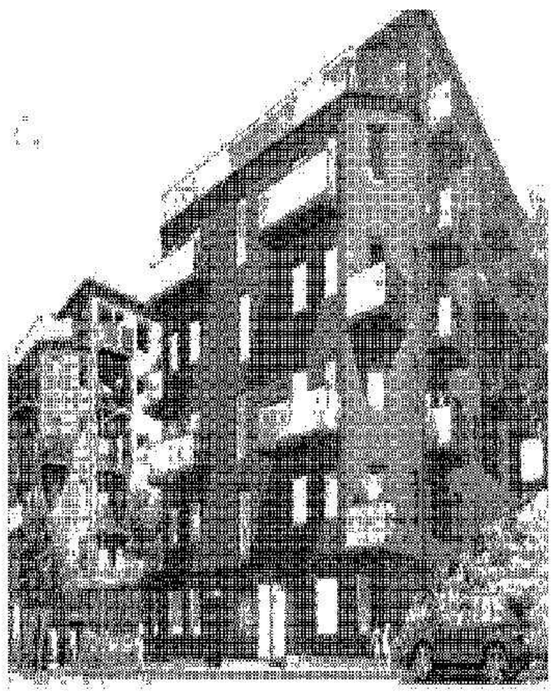

Transaktion 09222115557490142016 Signerat PF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, MI, PM

# MED FÄRDIG DETALJPLAN

I konceptskedet med färdig detaljplan hade Klövern per den 31 december 5 840 lägenheter. Vi utvecklar portföljen med produkter som skapar högsta möjliga värde över tid i långsiktig förvaltning.

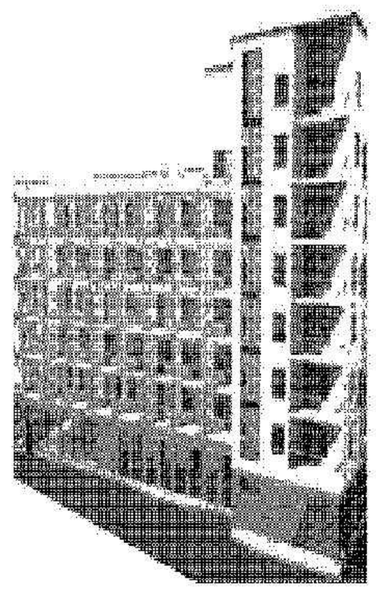
Södergården, Tyresö

| Fastighet | Bostäder |
|---|---|
| Antal lägenheter | 205 |
| Planerad byggstart | 2024 |
| Beviljat bygglov | ja |



Doktoranden, Sundbyberg

| Fastighet | Bostäder |
|---|---|
| Antal lägenheter | 94 |
| Planerad byggstart | 2023 |
| Beviljat bygglov | ja |

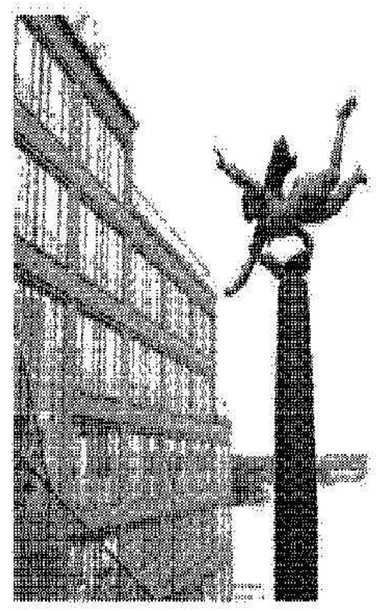


Eddahuset, Uppsala

| Fastighet | Bostäder |
|---|---|
| Antal lägenheter | 66 |
| Planerad byggstart | 2023 |
| Beviljat bygglov | nej |

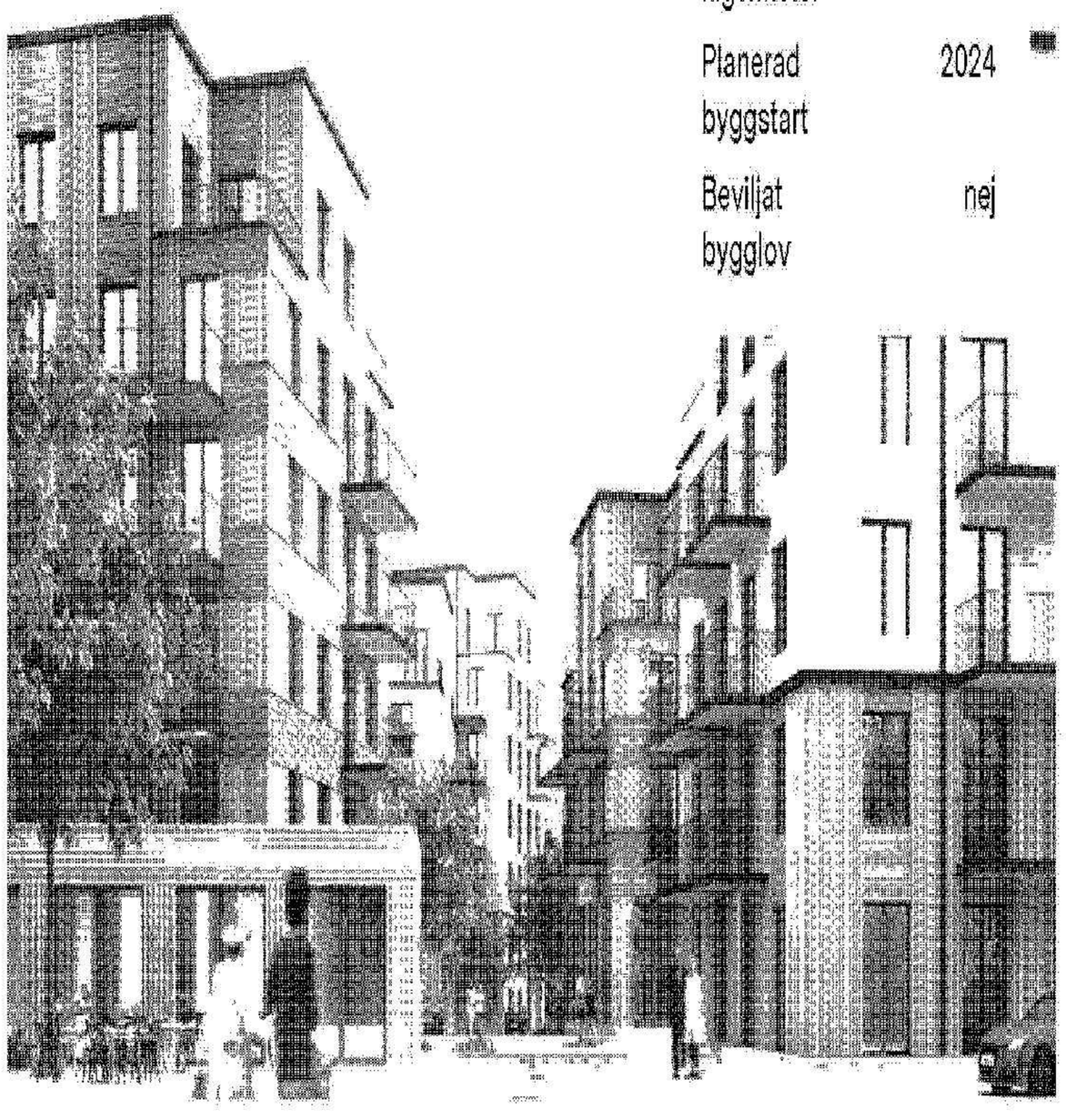
Bävern, Tyresö

| Fastighet | Bostäder |
|---|---|
| Antal lägenheter | 350 |
| Planerad byggstart | 2024 |
| Beviljat bygglov | nej |



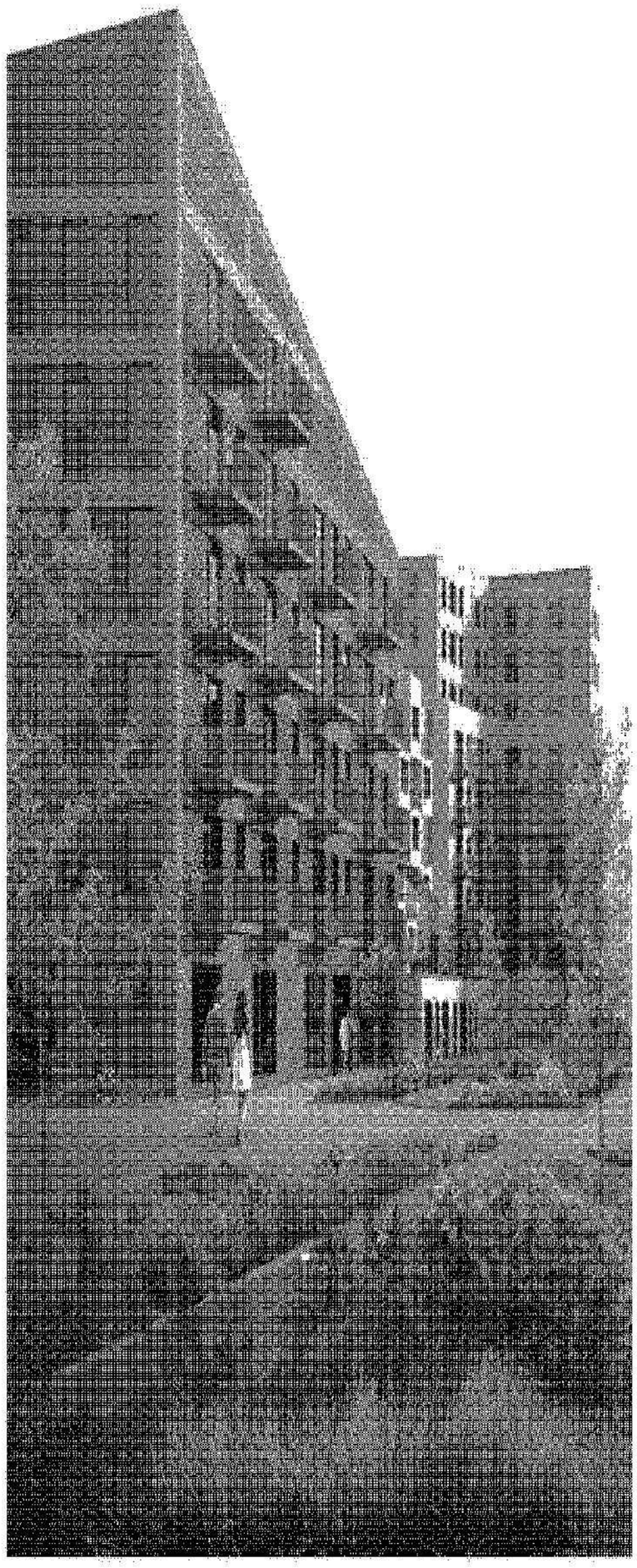
Nacka Strand 3, Nacka

| Fastighet | Bostäder |
|---|---|
| Antal lägenheter | 340 |
| Planerad byggstart | 2024 |
| Beviljat bygglov | nej |



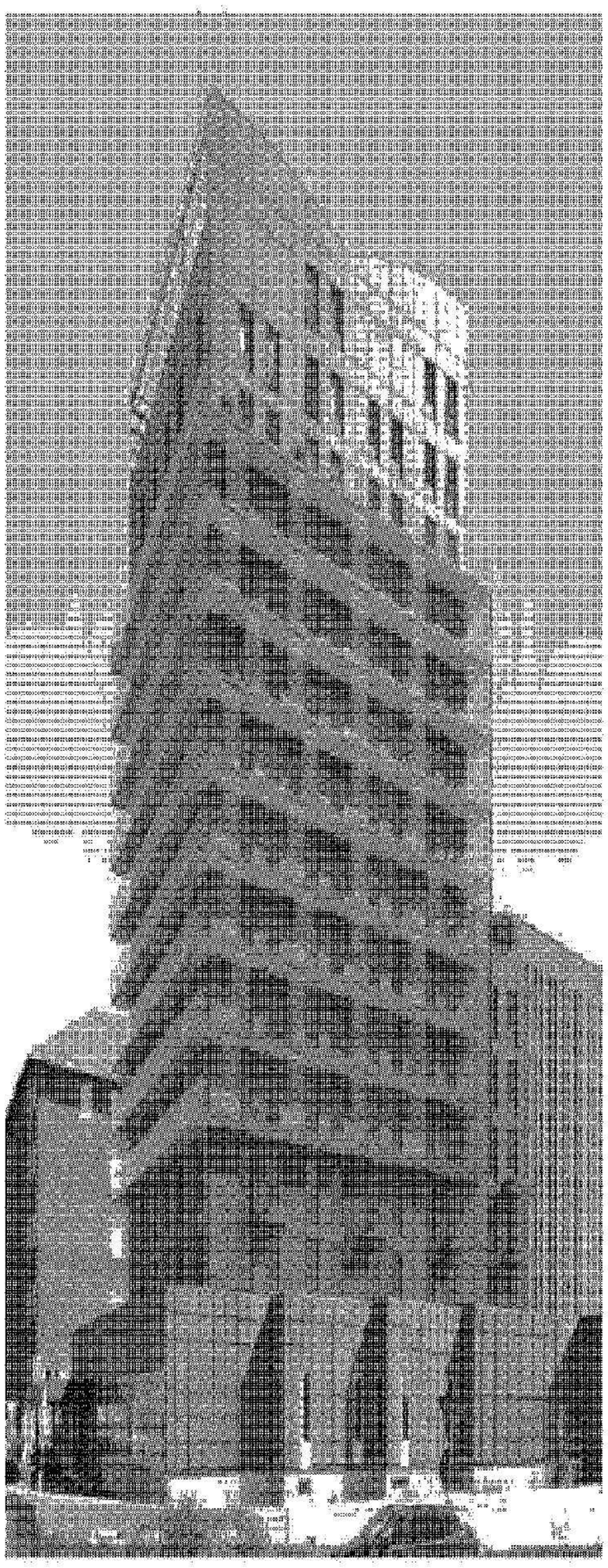


Transaktion 09222115557490142016 Signerat PF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, MI, PM



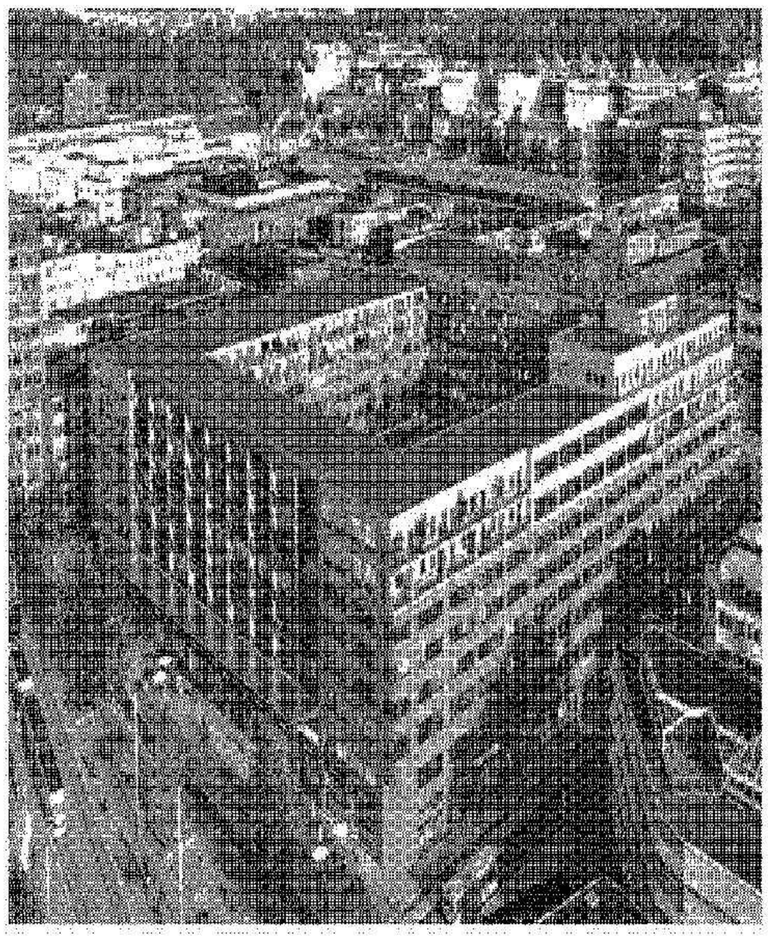
Kopparlunden Syd, Västerås

| Fastighet | Bostäder |
|---|---|
| Antal lägenheter | 154 |
| Planerad byggstart | 2024 |
| Beviljat bygglov | nej |



Indigo, Telefonplan

| Fastighet | Bostäder |
|---|---|
| Antal lägenheter | 112 |
| Planerad byggstart | 2023 |
| Beviljat bygglov | ja |



Kista Square Garden, Kista, etapp 1

| Fastighet | Bostäder |
|---|---|
| Antal lägenheter | 201 |
| Planerad byggstart | 2023 |
| Beviljat bygglov | ja |



Transaktion 09222115568749014016 Signerat BF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, MI, PM

# I BYGGNATION

Vid årsskiftet hade Klövern 48 lägenheter i pågående byggnation, med en bostadsyta på totalt 3 912 kvm. Byggtakten beror bland annat på storlek på projekt, marknadsförutsättningar och strategiska val. Värdeskapande sker i takt med att fastigheten färdigställs.

Projekt i byggnation, Vargbacken

## Framtidens förvaltning idag

Hållbarhetsfrågor, energikostnader, digitalisering och trygghet har blivit avgörande för fastighetsägare, både i den dagliga driften och när det gäller planer för framtiden. Här har Klövern ett enastående läge eftersom vi inte behöver ställa om ett förvaltningsbestånd. Vi sätter framtiden nu och från början, med uppkopplade fastigheter som använder hållbar teknik för energieffektivitet och mer automatiserad drift och förvaltning.

Inbyggda sensorer och andra lösningar samlar in data som gör att vi kan säkerställa det bästa och mest effektiva nyttjandet av våra fastigheter – i realtid. Samtidigt bygger vi in både digitala tjänster och cybersäkerhet från början via systeminstallationer och larm, samt riskförebyggande arbete genom både fysisk och digital förvaltning.

# BOSTÄDER I FÖRVALTNING

Den 31 december hade Klövern 420 lägenheter i förvaltning med en bostadsyta på totalt 15 964 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 |
| Byggstart | - |
| 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. Projektet är under byggnation och kommer att vara färdigställt 2023. Första etappen färdigställdes 2021 och är fullt uthyrd och inflyttad. Brunn är ett bostadsområde med blandad bebyggelse, goda kommunikationer och etablerat serviceutbud. Värmdö kommun växer och förväntas växa med cirka 10 000 (+20 %) invånare de kommande 10 åren.

| | |
|---|---|
| Plats | Ingarö, Värmdö |
| Typ | Flerbostadshus, seniorboende |
| Byggstart | 2018 |
| Färdigställt | 2021–2023 |
| Antal lägenheter | 156 |
| BOA | 11 164 |
| BOA/Lägenhet | 72 |


Transaktion 09222115557491420816 Signerat BF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, MI, PM

# VÅRA PROJEKT-FASTIGHETER

Våra 28 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 och ombyggnad till bostäder. Det är alltså samma fastighter som befinner sig i någon av de två första faserna av fyra som beskrivs på sidan 27.

Kontrakterade avtal i dessa fastigheter uppgår till cirka 430 avtal fördelade på cirka 220 olika hyresgäster. Avtalen berör skolverksamhet, kontor, industrilokaler, handel, bostäder med rivningskontrakt, garage och parkering.

Kontraktens löptid varierar från kortsiktiga rivningskontrakt om tre månader till längre kontrakt om mellan fem och sju 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 2022 cirka 185 000 kvm uthyrbar yta och den kontrakterade hyran kopplat till dessa fastigheter uppgick per 30 september 2022 till cirka 130 mkr. De tio största hyresgästerna står för cirka 45 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna. Av projektfastigheternas intäkter återfinns 66 procent av intäkterna i Stockholm, 20 procent i Västerås, 14 procent i Linköping och övriga orter.

Transaktion 09222115557477016 Signerat PE, KBA, JA, EL, JU, HW, MW, MI, PW

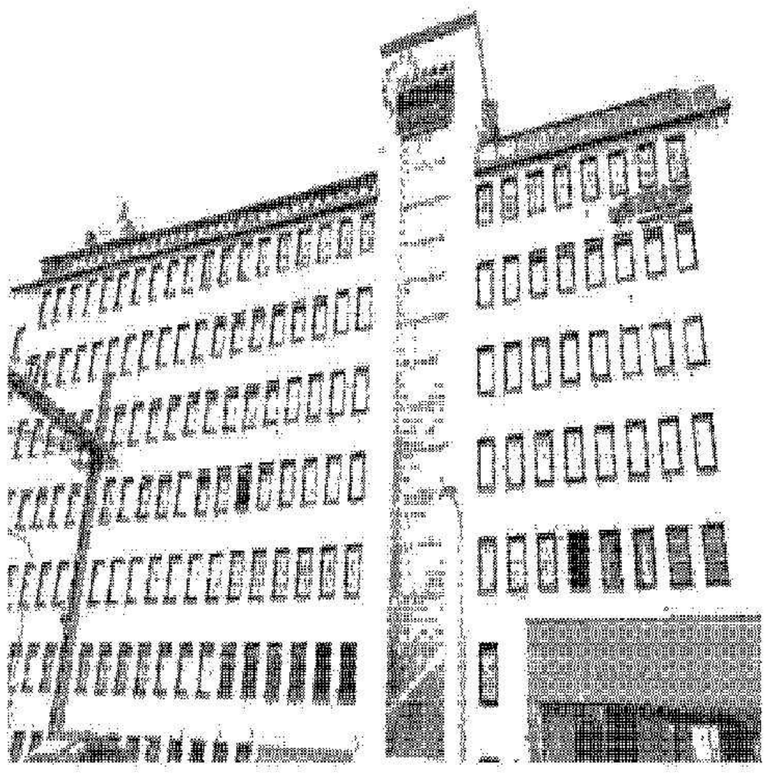
# ETT URVAL AV PROJEKTFASTIGHETER

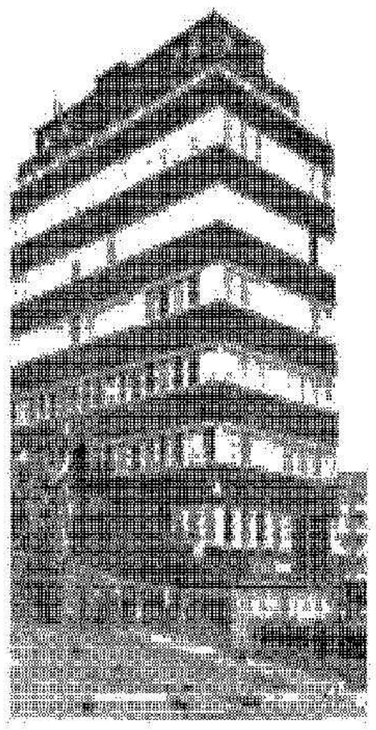
### NACKA STRAND 2 – NACKA STRAND

| Fastighet | Kommersiellt |
|---|---|
| Lokalarea (LOA), kvm | 6 100 |

### MARIEVIK

| Fastighet | Kommersiellt |
|---|---|
| LOA, kvm | 4 463 |



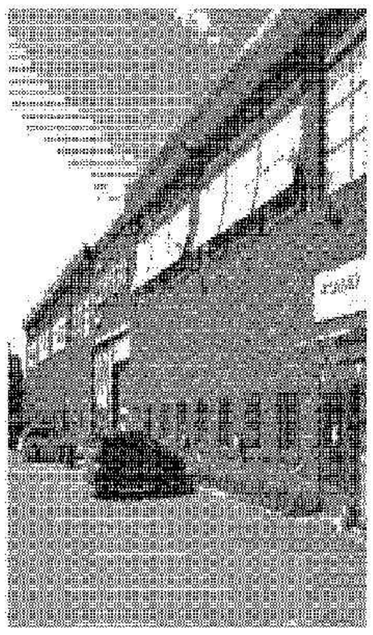


### SLAKTAREN – SUNDBYBERG

| Fastighet | Kommersiellt |
|---|---|
| LOA, kvm | 2 196 |
| BOA, kvm | 1 058 |

### STARTBOXEN – SOLNA

| Fastighet | Kommersiellt |
|---|---|
| LOA, kvm | 19 000 |



### VERKSTADEN – VÄSTERÅS

| Fastighet | Kommersiellt |
|---|---|
| LOA, kvm | 21 000 |

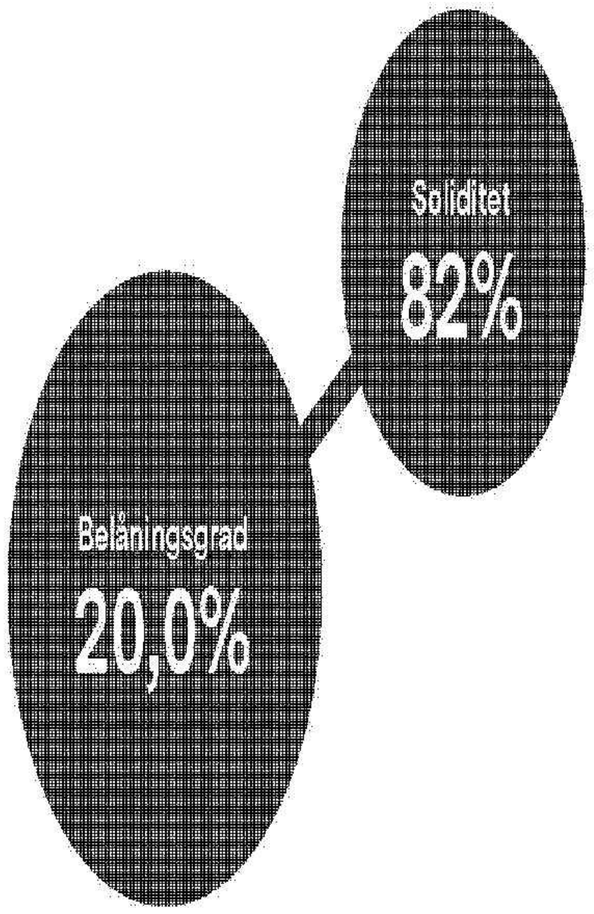


Transaktion 09222115557491420816 Signerat BF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, MI, PM

# 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.

Ambitionen är att vid varje tidpunkt ha en kapitalstruktur som både uppfyller ägarnas förväntan på god avkastning på eget kapital och kravet på finansiell stabilitet.

Riksbanken har sedan den 3 maj 2022 höjt styrräntan vid fyra tillfällen från 0 till 3,0 procent och har när detta skrivs, aviserat att det kan bli aktuellt med ytterligare höjningar under våren 2023. Dessa snabba höjningar har bidragit till en mycket avvaktande kapitalmarknad. Tillgången på kapital till fördelaktiga villkor försämrades rejält under hösten. Ekonomiska bedömare räknar med att styrräntan höjs ytterligare några gånger under 2023 och att räntorna stabilieras och vänder ner under 2024. Avgörande för bedömningarna är hur centralbankerna lyckas med att bekämpa inflationen och samtidigt värna den finansiella stabiliteten.

### Klöverns finansiering per den 31 december 2022

Klöverns har tagit upp lån för att finansiera bostäder i pågående byggnation, bostäder i förvaltning och en del av projektfastigheterna. 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.

| Kapitalbindning, mkr | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Inom 1 år | 753 724 | - |
| Inom 1-2 år | 200 828 | - |
| Inom 3-5 år | 434 663 | - |

Före den 28 april 2022 var bolaget finansierat med räntebärande lån inom Coremkoncernen. Dialog pågår med banker om förlängning av krediter som förfaller inom det närmaste året. Efter räkenskapsårets utgång har 550 mkr av lånen förlängts.

Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 84,1 mkr (44,6). Likvida medel är i sin helhet placerade på konton i svenska banker.

| Räntebindning, mkr | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Inom 1 år | 1 019 172 | - |
| Inom 1-2 år | 0 | - |
| Inom 3-5 år | 370 043 | - |

Räntan är bunden dels genom lån med fast ränta och dels genom räntederivat. Den genomsnittliga räntan uppgick till 4,3 procent vid årsskiftet. Räntekänsligheten vid en procentenhets förändring av de rörliga räntorna uppgick till 10 mkr vid årsskiftet.

### Värdering av finansiella instrument

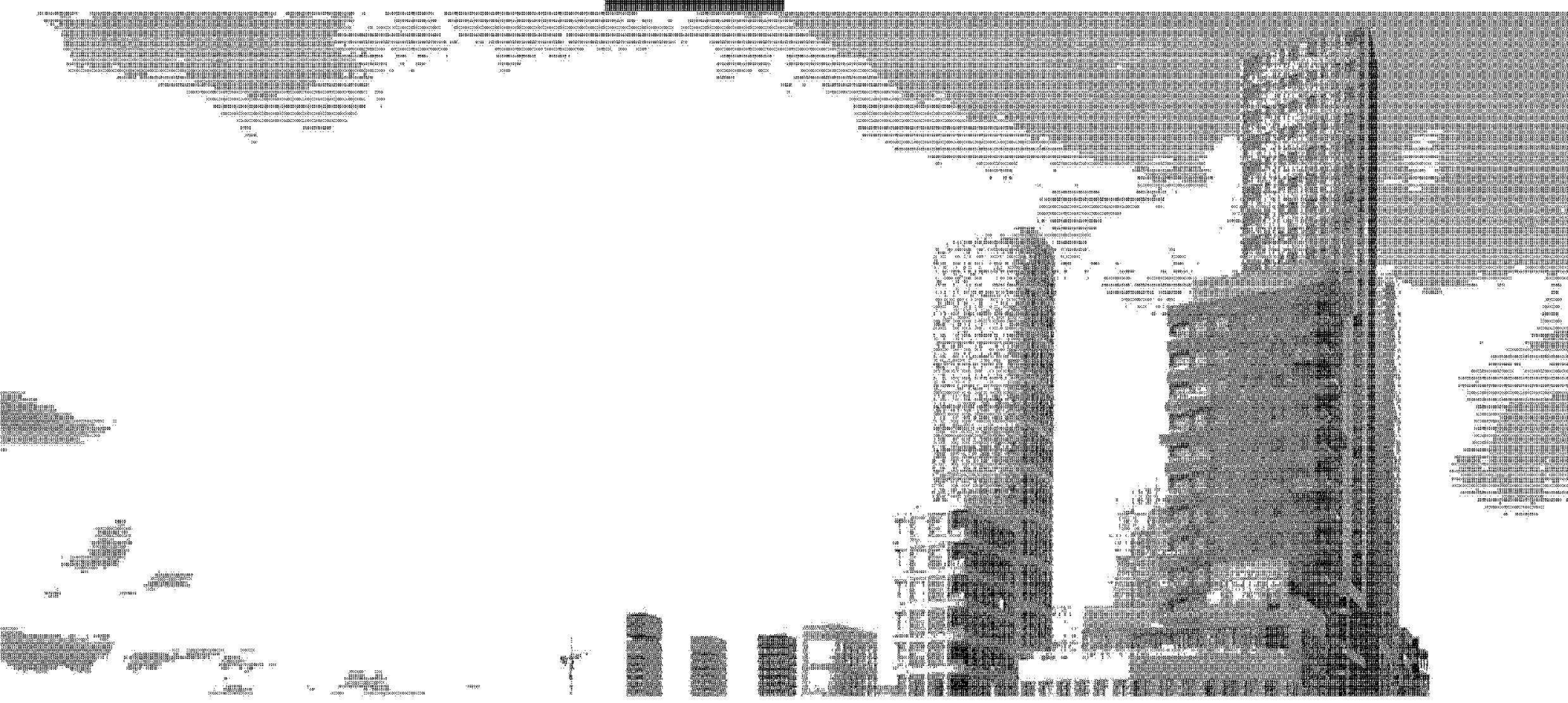
Fordran på säljaren ALM Equity om nominellt 600 mkr har värderats till upplupet anskaffningsvärde om 568 mkr enligt IFRS 9. Derivat 2,9 mkr är värderade till verkligt värde enligt nivå 2 i IFRS 13 över resultaträkningen. Övriga redovisade värden motsvarar ett bedömt verkligt värde enligt IFRS 7.29.

| Ställda säkerheter, mkr | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar | 1 382 | - |
| Företagsinteckningar | 10 | 10 |
| **Summa** | **1 393** | **10** |

| Eventualförpliktelser, mkr | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag | - | 170 |
| **Summa** | **-** | **170** |

Borgensförbindelser föregående år avser i sin helhet säkerställande av Norra Nacka Strand Exploatering DP 3 AB:s och Nacka Strand 2 AB:s åtaganden gentemot Nacka kommun enligt fastighetsutvecklingsavtal.


Transaktion 09222115557490147016 Signerat PF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, ML, PM



# FASTIGHETS-PORTFÖLJEN

Klöverns fastighetsportfölj består av förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt till ett sammanlagt värde 8 482 mkr. Klövern genomför varje kvartal en extern eller intern värdering av fastighetsportföljen. Per 31 december 2022 har merparten av fastighetsportföljen 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 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. 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 byggnation av bostadshus (för närvarande 48 lägenheter på Ingarö). Dessa fastigheter kallar Klövern för fastigheter med pågående byggnation.
  - Fastigheter med färdigbyggda bostadshus (Rovan och delar av Vargbacken) 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 27. Efter förvärvet klassas exploateringsprojekten om till förvaltningsfastigheter.

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

**Förvärv och försäljning**

Den 28 april sålde dåvarande Tobin Properties samtliga förvaltningsfastigheter och projektfastigheter till Corem Property Group. Därefter bytte Tobin Properties namn till Klövern. Samma dag förvärvade Klövern förvaltningsfastigheter från Corem Property Group till ett överenskommet fastighetsvärde om 4 643 mkr och exploateringsprojekt till ett överenskommet värde om 399 mkr.

Från ALM Equity förvärvades förvaltningsfastigheter till ett överenskommet fastighetsvärde om 1 740 mkr och exploateringsprojekt till ett överenskommet värde om 1 693 mkr.

Den 31 maj förvärvades två fastigheter av Broskeppet Bostad för ett överenskommet fastighetsvärde om 1 240 mkr. Fastigheterna innehåller 468 lägenheter, varav 92 är under produktion vid förvärvet.


Transaktion 09222115557490142016 Signerat PF, KRA, JA, FI, JU, HW, MW, ML, PW

# VÄRDERING AV FASTIGHETSPORTFÖLJEN

## Förvaltningsfastigheter

| mkr | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Ingående redovisat värde** | 2 209,9 | - |
| Förvärv av fastigheter | 7 579,8 | |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 84,8 | |
| Omklassificeringar | | 1 166,3 |
| Försäljning av fastigheter | -2 209,9 | - |
| Periodens värdeförändringar | -787,8 | 1 043,6 |
| **Utgående redovisat värde** | **6 876,9** | **2 209,9** |

## Exploateringsprojekt

| mkr | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Ingående redovisat värde** | - | - |
| Ingående anskaffningsvärde | - | - |
| Förvärv av exploateringsprojekt | 2 092,4 | - |
| Justerad förvärvsbalans | 41,0 | - |
| Nedlagda kostnader | 7,3 | - |
| Utgående anskaffningsvärde | 2 140,7 | - |
| Ingående ackumulerade nedskrivningar | - | - |
| Periodens nedskrivning | -535,9 | - |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -535,9 | - |
| **Utgående redovisat värde** | **1 604,8** | **-** |
| **Utgående redovisat värde sammanlagt för fastighetsportföljen** | **8 481,7** | **2 209,9** |

## Fastighetsportföljen

Sammanlagt uppgår fastighetsportföljens värde till 8 482 mkr (2 209,9), fördelat på förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt.

### Förvaltningsfastigheter

Det totala värdet av förvaltningsfastigheterna uppgick vid periodens utgång till 6 876,9 mkr (2 209,9). Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IAS 40 och nivå 3 i IFRS 13 "icke observerbara indata".

Under perioden har 84,8 mkr (-) investerats i ny-, till- och ombyggnad i förvaltningsfastigheterna. Före den 28 april investerades 11,4 mkr i de förvaltningsfastigheter som därefter såldes.

Periodens värdeförändring var en värdenedgång och uppgick till -787,8 mkr, varav -11,5 mkr (-) perioden före den 28 april. Värdet efter värdenedgången uppgår till 6 876,9 mkr (2 209,9). Värdenedgången förklaras främst av ökade direktavkastningskrav.

### Exploateringsprojekt

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

Per 31 december 2022 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 -535,9 mkr (-) under perioden. Värdet efter nedskrivning uppgår till 1 604,8 mkr (-). Värdenedgången förklaras främst av ökade direktavkastningskrav.

Exploateringsprojekt består av 23 avtal om markanvisning, 5 exploateringsavtal och 7 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.

### Värdering av fastighetsportföljen

Merparten av Klöverns förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt har värderats av extern värderare per 31 december 2022. 14 procent av totalt värde har värderats per den 30 september och 7 procent har värderats per 30 juni 2022 av extern oberoende värderare. CBRE, JLL och Cushman & Wakefield har anlitats för värderingarna. 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.

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

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


Transaktion 09222115557490147016 Signerat PF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, ML, PM

# FÖRVALTNINGS-BERÄTTELSE

39 Förvaltningsberättelse
41 Bolagsstyrningsrapport
46 Styrelse och revision
47 Ledning
48 Organisation
49 Ägare
50 Risker och osäkerhetsfaktorer

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Klövern AB (publ), organisationsnummer 556733-4379, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning 2022.

## VERKSAMHETSBESKRIVNING

Klövern är ett bostadsfastighetsbolag som utvecklar, äger och förvaltar hyresfastigheter med målsättningen att bli en ledande leverantör av hyresrätter i Stockholmsregionen. Bolaget fokuserar primärt på långsiktig förvaltning av egenutvecklade bostäder i regioner med ett noterat bostadsunderskott. Ambitionen är att genom bolagets portfölj av byggrätter utveckla hållbara bostäder där fler har råd att bo. På så sätt genererar Klövern långsiktig tillväxt och bidrar till en stabil utveckling av det nationella fastighetsbeståndet.

Bolagets affärsidé är att utveckla och förvalta hållbara och ytsmarta hyresbostäder. Fastighetsportföljen omfattar dels förvaltningsfastigheter och dels byggrätter för framtida utveckling.

Klövern strävar efter att utveckla och skapa trygga och socialt hållbara områden och skapa attraktiva boendemiljöer. Bolaget har ett tydligt hållbarhetsperspektiv vilket genomsyrar affärsmodellen. Bolaget arbetar mot olika miljöcertifieringar där bland annat energianvändning, innemiljö och materialval är i fokus. Klövern är framför allt etablerat i Stockholmsregionen men äger även ett antal byggrätter i bland annat Västerås- och Linköpingsregionen. Ungefär 90 procent av byggrätterna 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 hyresbostäder.

Den 31 december 2022 bestod fastighetsportföljen av 28 förvaltningsfastigheter och 24 000 byggrätter.
För mer information se sidorna 27-33.

## KLÖVERN:S HISTORIA

**2007** bolaget bildas

**2011** bolaget namnändras till Tobin Properties AB och verksamhet inriktas på utveckling av bostadsrätter i Storstockholm.

**2019** Dåvarande Klövern AB uppnår ett ägande om över nio tiondelar av aktierna och bolagets aktier avnoteras från Nasdaq First North.

**2021** Corem lämnar ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i dåvarande Klövern AB att förvärva samtliga aktier i dåvarande Klövern AB och aktierna avnoteras från Nasdaq Stockholm.

Den 23 november 2021 meddelas att Corem och ALM Equity tecknat en avsiktsförklaring om att skapa ett gemensamt bolag vars syfte ska vara att utveckla yteffektiva och klimatsmarta hyresbostäder för egen förvaltning. Parterna meddelade även en avsikt att börsnotera bolagets aktier.

**2022** Den 25 februari 2022 offentliggjorde Corem och ALM Equity att ett bindande avtal ingåtts med överenskommelse att bilda Klövern genom att Corems koncernbolag Tobin Properties AB namnändras till namnet och varumärket Klövern.

Klövern förvärvar förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt från Corem och ALM Equity i april 2022 samt förvaltningsfastigheter från Broskeppet Bostad AB i maj.

## KLÖVERNS ÖVERGRIPANDE AFFÄRSIDE

### Affärsidé

Klöverns övergripande affärsidé är att utveckla och förvalta framtidens smarta hyresbostäder. Med nytänkande lösningar moderniserar bolaget hyresrättserbjudandet. Klövern kombinerar värdeoptimerad projektutveckling, kostnadseffektiv produktion och strategiska förvärv för att långsiktigt bygga upp marknadens mest attraktiva bestånd av hyresbostäder med stabila kassaflöden fokuserade på Stockholmsregionen.

### Vision

Klöverns vision är att utveckla och förvalta "smarta hem för en hållbar framtid."

Kraven på hållbara val blir allt större. Samtidigt har underskottet på bostäder ökat, i synnerhet i Stockholmsregionen. Klövern avser ha kontroll över hela produktionsprocessen vid skapandet av nya bostäder. Moderna och hållbara lösningar ska genomsyra varje steg i processen, från ritbord till förvaltning. Klövern avser att bygga resurseffektivt och med stor hänsyn till platsens specifika förutsättningar.

### Långsiktigt mål

Klövern ska bli ett av Sveriges största bostadsbolag som skapar attraktiva hem och platser där fler har råd att bo. Våra mål finns beskrivna på sidan 15.

### 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.


Transaktion 09222115557491472016 Signerat PF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, MI, PM

## KLÖVERNS HÅLLBARHETSARBETE

Hållbarhet är en del av Klövern. Klövern bygger bostäder för egen förvaltning 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.

Klöverns ambition är att utveckla och förvalta yteffektiva och klimatsmarta hyresbostäder, med god avkastning till aktieägarna. Med kontroll över hela värdekedjan skapas ett starkt och hållbart boendeerbjudande. Ett erbjudande som bidrar till förutsättningar för en levande och inkluderande stad, där alla ges möjlighet till ett attraktivt och tryggt boende samt en hållbar livsstil.

Genom Klöverns fokus på en hållbar bostadsportfölj bidrar bolaget till att uppfylla Parisavtalets mål om begränsad klimatpåverkan och FN:s globala mål för en hållbar utveckling. Läs mer om Klöverns hållbarhetsarbete på sidorna 22-25 och i hållbarhetsrapporten på sidorna 99-109.

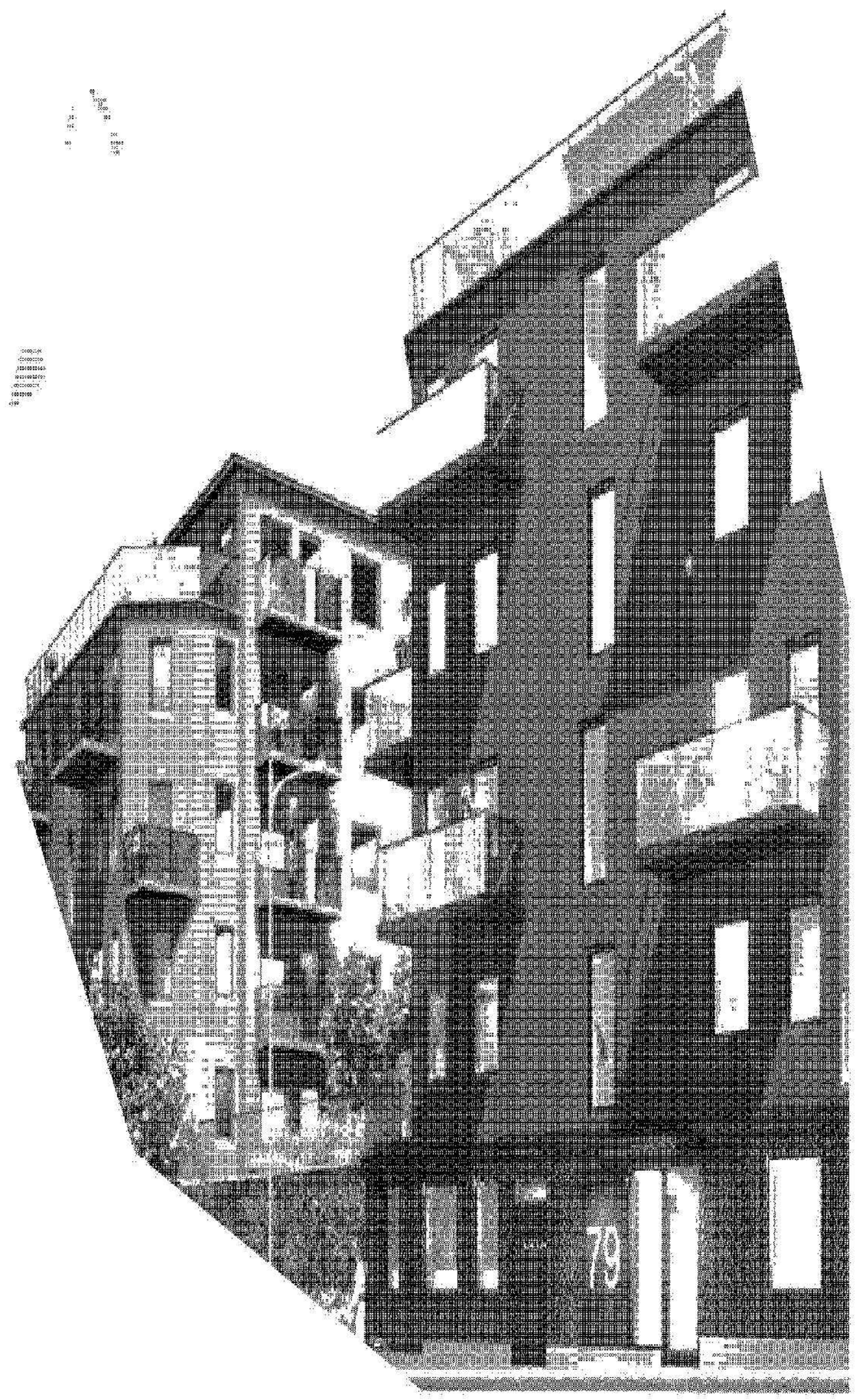
## KONCERNSTRUKTUR

Koncernens verksamhet bedrivs huvudsakligen via dotterbolag, och 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 23.

## VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående utdelningsbara medel om 7 695 765 437 kr balanseras i ny räkning, se vidare Not 24. Ingen utdelning till aktieägarna föreslås.



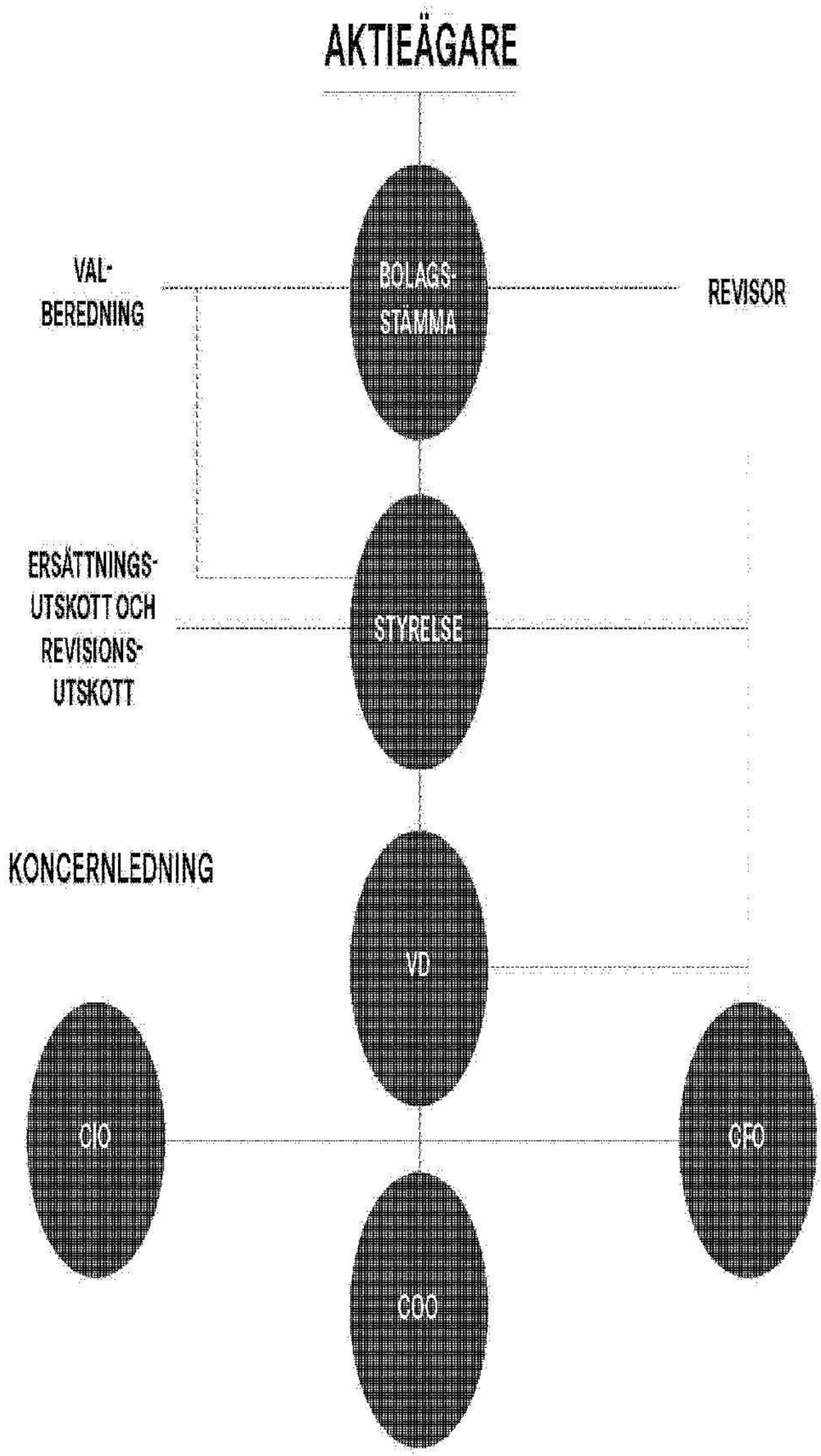

Transaktion 09222115557477016 Signerat BF, KBA, JÅ, FI, JU, HW, MW, ML, PM

# BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

## LAGSTIFTNING, SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING OCH BOLAGSORDNING

Klövern AB 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), bolagets bolagsordning, Nasdaq Nordic Main Market Rulebook for Issuers of Shares, Svensk kod för bolagsstyrning (”**Koden**”) och Regler om ersättningar till ledande befattningshavare om incitamentsprogram (”**Ersättningsreglerna**”) samt andra tillämpliga svenska och utländska lagar och regler. 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 kommer att tillämpa Koden från datumet då bolagets aktier noteras på Nasdaq Stockholm. Klövern förväntar sig inte att avvika från någon av reglerna i Koden.





Transaktion 09222115557491401016 Signerat BF, KBA, JÅ, FI, JU, HW, MW, MI, PM

## BOLAGSORDNING

Bolagsordningen, som antas på bolagsstämma, är ett centralt dokument som tillsammans med gällande lagar anger verksamhet och styrning av bolaget. Klövern är registrerat med organisationsnummer 556733-4379 och med säte samt huvudkontor på Kungsgatan 27 i Stockholm. Klöverns verksamhet är att direkt eller indirekt genom dotterbolag förvärva, äga, förvalta och utveckla fastigheter, samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Den senaste registrerade bolagsordningen antogs vid årsstämman den 27 april 2022. Bolagsordningen innehåller bland annat uppgifter om aktiekapital, inlösenförbehåll för preferensaktier, vinstutdelning, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning 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 styrelsen och revisorerna. Utöver årsstämman kan extra bolagsstämma sammankallas. I enlighet med Klöverns bolagsordning sker kallelse till årsstämma respektive extra bolagsstämma genom annonsering i Post och Inrikes Tidningar samt genom att kallelsen hålls tillgänglig på Klöverns webbplats. Att kallelse skett annonseras i Svenska Dagbladet.

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. Beslut fattade på årsstämman offentliggörs efter stämman i ett pressmeddelande. Protokollet från stämman publiceras på bolagets webbplats www.klovern.se.

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 fyra och högst åtta ledamöter utan 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 2022 har styrelsen bestått av sju ordinarie stämmovalda ledamöter. Ledamöterna presenteras i avsnittet "Styrelse och revison". Under året har 16 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.

### 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 samt 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.


Transaktion 09222115557491420016 Signerat BF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, ML, PW

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

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 är att bereda frågor kring ersättningar till VD och ledande befattningshavare för beslut i styrelsen.

## VALBEREDNINGEN

Valberedningen ska bestå av fyra (4) ledamöter, varav en (1) ledamot ska vara styrelsens ordförande. Styrelsens ordförande ska kontakta de tre (3) till röstetalet största aktieägarna i bolaget per den sista dagen för aktiehandel i augusti månad varje år. För det fall någon av de tre största aktieägarna inte önskar utse ledamot till valberedningen ska den i turordning största aktieägaren, som inte tillfrågats om att utse representant till valberedningen, tillfrågas o.s.v. Valberedningen utser inom sig en ordförande, som inte får vara ledamot av bolagets styrelse.

Bolaget har ännu inte inrättat en valberedning. Inför en 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.

En valberedningsledamot ska, innan uppdraget accepteras, noga överväga huruvida en intressekonflikt eller andra omständigheter föreligger, som gör det olämpligt att medverka i valberedningen.

De utsedda ledamöterna ska, tillsammans med styrelsens ordförande som sammankallande, utgöra bolagets valberedning. Namnen på ledamöterna som ska ingå i valberedningen, samt de aktieägare de representerar, ska publiceras senast sex (6) månader före varje årsstämma på bolagets webbplats, www.klovern.se.

Majoriteten av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst en av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till den i bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning. Verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen ska inte vara ledamot av valberedningen. Styrelseledamöter kan ingå i valberedningen men ska inte utgöra en majoritet av dess ledamöter.

Om mer än en styrelseledamot ingår i valberedningen får högst en av dem vara beroende i förhållande till bolagets större aktieägare. Valberedningen ska utföra de uppgifter som följer av Svensk kod för bolagsstyrning och ska, i tillämpliga fall, lämna förslag på ändringar av instruktionen för utseende av valberedning Om en ledamot lämnar valberedningen innan dess arbete är slutfört och om valberedningen anser att det finns behov av att ersätta ledamoten, ska valberedningen utse en ny ledamot enligt principerna ovan. Om ägarförhållandena i bolaget väsentligen ändras ska, om valberedningen så beslutar, sammansättningen av valberedningens ledamöter ändras så att den avspeglar de ändrade ägarförhållandena. Sker en sådan ändring av ägarförhållandena senare än två månader innan årsstämman ska dock ingen ändring i sammansättningen av valberedningen ske. Ändring i valberedningens sammansättning ska omedelbart offentliggöras.

Mandatperioden för valberedningen ska löpa intill dess att ny valberedning utsetts.

Ingen ersättning ska utgå till valberedningens ledamöter. På begäran av valberedningen ska bolaget dock tillhandahålla personella resurser för att underlätta valberedningens arbete, såsom t.ex. sekreterare. Vid behov ska bolaget även svara för andra skäliga kostnader som är nödvändiga för valberedningens arbete.

## 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 Patrik Mellgren består koncernledningen av CFO Jörgen Ericsson, COO Louise Eklund samt CIO Mathias Wallestam.


Transaktion 09222115557491401016 Signerat PF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, ML, PM

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

### Ersättningar till styrelseledamöter

Vid årsstämman 27 april 2022 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 nedanstående tabell redovisas ersättningar till styrelseledamöter för tiden mellan ordinarie årsstämma 2022 och 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

Vid årsstämman den 27 april 2022 beslutades att fastställa riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Enligt riktlinjerna är bolagets utgångspunkt att lön och andra anställningsförmåner ska vara sådana att bolaget alltid kan attrahera och behålla kompetenta ledade befattningshavare till för bolaget rimliga kostnader.

Ersättning till ledande befattningshavare ska bestämmas i enlighet med bolagets ersättningspolicy. Ersättning till ledande befattningshavare består av fast lön, rörliga ersättningar, pension och andra förmåner. 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.

| tkr | Invald år | Styrelsearvode | Lön, annan ersättning (inklusive förmåner), pension | Närvaro antal styrelsemöten |
|---|---|---|---|---|
| Patrik Essehorn, styrelseordförande | 2018 | 250 | - | 16/16 |
| Joakim Alm | 2022 | 150 | - | 16/16 |
| Eva Landén | 2022 | 150 | - | 16/16 |
| Hanna Wachtmeister | 2022 | 150 | - | 15/16 |
| Maria Wideroth | 2022 | 150 | - | 16/16 |
| Johan Unger | 2022 | 150 | - | 16/16 |
| Katarina Bolander Apazidis | 2022 | 150 | - | 15/16 |
| **Summa** | | **1 150** | - | |

**Ersättningar till ledande befattningshavare under 2022.**

| tkr | Löner och annan ersättning (inklusive förmåner) | Rörlig ersättning | Pension | Total ersättning och pensioner |
|---|---|---|---|---|
| Patrik Mellgren, VD | 2 025 | - | 310 | 2 335 |
| Övriga ledande befattningshavare (2 personer) [1] | 2 880 | - | 546 | 3 426 |
| **Summa** | **4 905** | - | **856** | **5 761** |

[1] CFO är inte anställd i Klövern utan är engagerad med ett konsultavtal. Avtalet är på löpande räkning.

### 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 2 700 000 kronor och en rörlig ersättning uppgående till maximalt tre 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.


Transaktion 09222115557490142016 Signerat PF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, ML, PM

De övriga ledande befattningshavarna är berättigade till rörlig ersättning uppgående till maximalt tre 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 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.

## 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 2022 omvaldes för tiden intill slutet av årsstämman 2023. Huvudansvarig revisor är Mikael Ikonen. Mikael Ikonen 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.

För räkenskapsåret 2022 uppgick den totala ersättningen till bolagets revisor till 6,3 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 kommunikationsrespektive 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

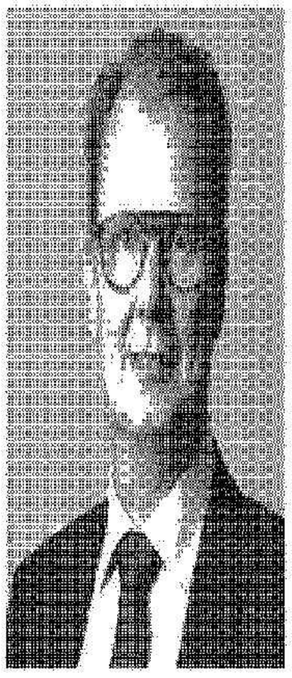
Det förekommer inga familjeband mellan några av styrelseledamöterna eller ledande befattningshavare. Det föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och de ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot bolaget och deras privata intressen och/eller andra åtaganden. Det förekommer inte heller några arrangemang eller överenskommelser med större aktieägare, kunder eller dylikt enligt vilka personer i förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan tillsatts. Bolagets valberedning ska emellertid bestå av styrelsens ordförande samt en representant vardera från de tre största ägarna i bolaget (se avsnittet *"Bolagsstyrning"* nedan). 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.


Transaktion 09222115557490142016 Signerat PF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, ML, PW

# STYRELSE OCH REVISOR



**Patrik Essehorn**
Styrelseordförande

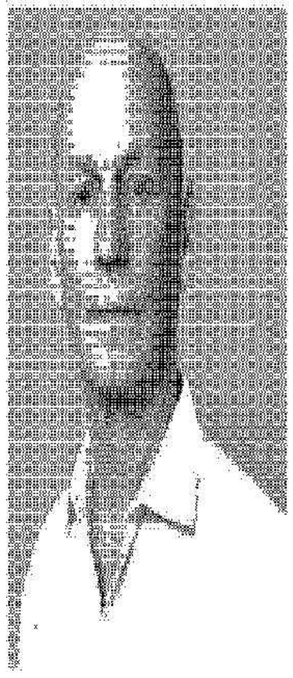
**Född**
1967

**Utbildning**
Jur. kand. Stockholms Universitet

**Andra uppdrag/styrelseuppdrag**
Styrelseordförande i Corem Property Group AB, 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

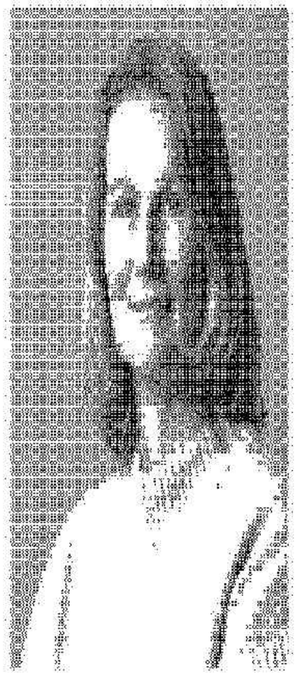
**Född**
1961

**Utbildning**
Ekonomistudier, Uppsala Universitet

**Andra uppdrag/styrelseuppdrag**
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.



**Eva Landén**
Styrelseledamot

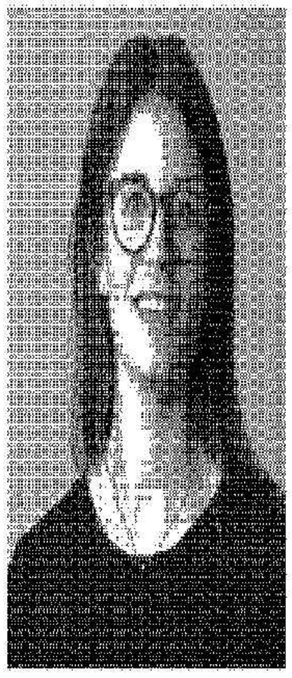
**Född**
1965

**Utbildning**
Civilekonom, Uppsala Universitet

**Andra uppdrag/styrelseuppdrag**
Verkställande direktör i Corem Property Group AB och styrelseordförande Specialfastigheter Sverige AB

**Tidigare erfarenhet**
CFO och vice ordförande i Corem Property Group AB, CFO Bonnier Cityfastigheter, revisor PwC samt styrelseledamot i Klövern AB

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till bolagets större aktieägare.



**Hanna Wachtmeister**
Styrelseledamot

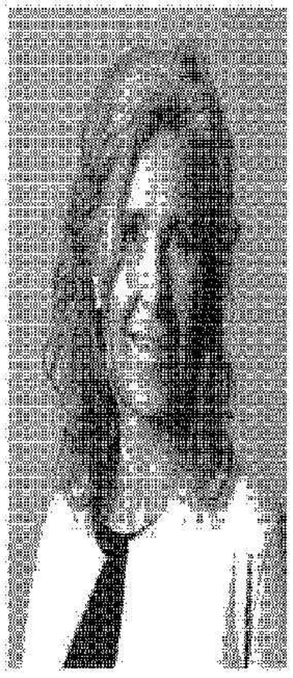
**Född**
1989

**Utbildning**
Ekonomiexamen, Cass Business School

**Andra uppdrag/styrelseuppdrag**
VD Flat Capital AB, styrelseledamot i Svenska Nyttobostäder AB och MJW Invest AB

**Tidigare erfarenhet**
Equity Capital Markets/ Investment Banking SEB Stockholm. Aktiemäklare SEB, London

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.



**Maria Wideroth**
Styrelseledamot

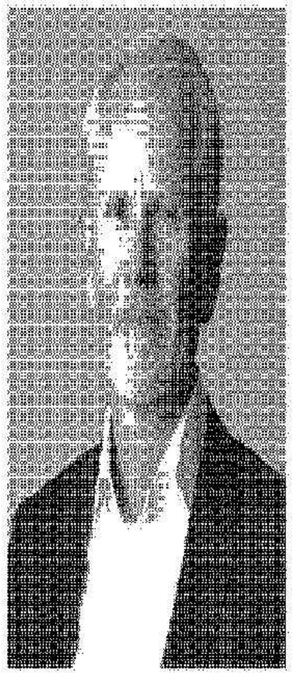
**Född**
1967

**Utbildning**
Jur.kand. Stockholms Universitet

**Andra uppdrag/styrelseuppdrag**
Advokat och delägare på Landahl Advokatbyrå, styrelseordförande i Alm Equity AB, Kakel Max AB och Frentab AB

**Tidigare erfarenhet**
Advokat på Alfa Advokatbyrå samt Lex Advokatbyrå

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.



**Johan Unger**
Styrelseledamot

**Född**
1961

**Utbildning**
Civilekonom, Uppsala Universitet

**Andra uppdrag/styrelseuppdrag**
Styrelseledamot i Alm Equity AB och Dizlin Pharmaceuticals AB. Driver egen verksamhet inom investeringar.

**Tidigare erfarenhet**
Chef för Corporate Finance på Hagströmer & Qviberg Fondkommission AB samt revisor på Arthur Andersen & Co

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till bolagets större aktieägare.

**Katarina Bolander Apazidis**
Styrelseledamot

**Född**
1974

**Utbildning**
Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm

**Andra uppdrag/styrelseuppdrag**
Fastighets AB Förvaltaren, Chef Affärsutveckling & Finans

**Tidigare erfarenhet**
Departementssekreterare på Utrikesdepartementet, koncerncontroller på Akelius Residential Property AB, vice redovisningschef Norden och chef för finanical control på Crédit Agricole Corporate & Investment Bank, Stockholm

Analytiker på Post- och telestyrelsen, Assistant Manager inom revision, PwC

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

**Mikael Ikonen**
Huvudansvarig revisor
Ernst & Young AB

**Född**
1963

**Utbildning**
Civilekonom

Auktoriserad revisor

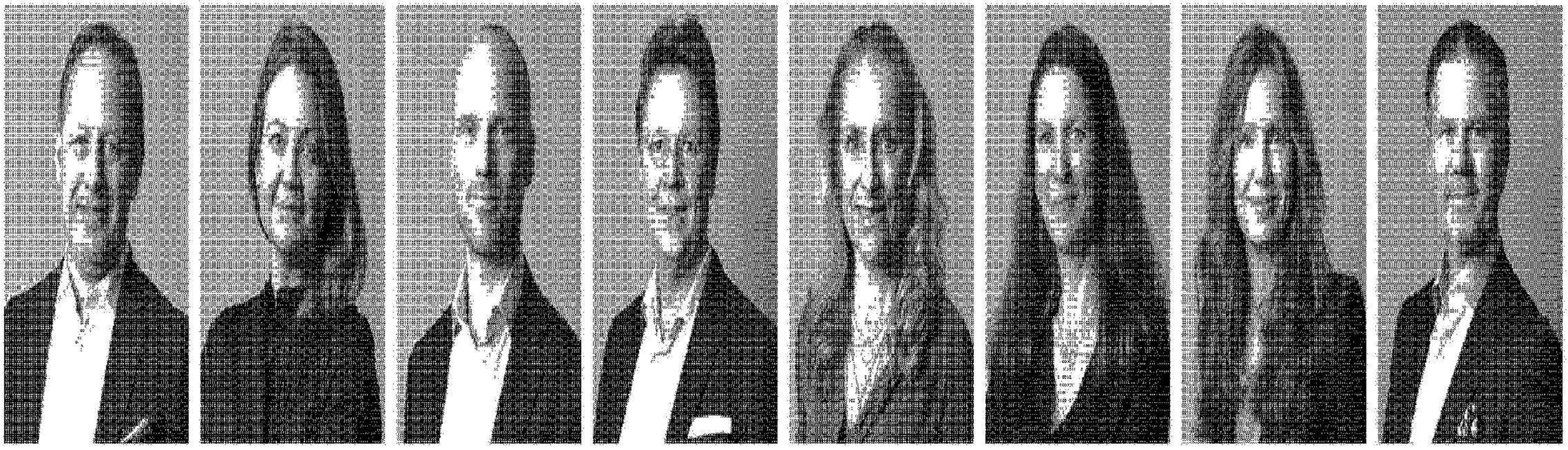
**Andra uppdrag/styrelseuppdrag**
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, Stenhus Fastigheter i Norden AB, M2 Asset Management AB, Rikshem AB, Neptunia Invest AB, Slättö Förvaltning AB, Fastighets AB Emilshus och AMF Fastigheter AB.

**Tidigare erfarenhet**
Corem Property Group AB, Hembla AB och NCC AB



Transaktion 09222115557490142016 Signerat BF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, MI, PM

# LEDNING



**Patrik Mellgren**
VD

**Född**
1970

**Utbildning**
Byggnadsingenjör

**Tidigare erfarenhet**
Affärsområdeschef Projektutveckling Sverige, Corem AB, VD på Tobin Properties AB, Projektutvecklingschef region Stockholm Klövern AB, VD på Archus Partner AB, Regionchef Mellansverige Peab Bostad samt VD Ångström & Mellgren AB

**Louise Eklund**
COO

**Född**
1980

**Utbildning**
Civilekonom, Stockholms Universitet med inriktning på Fastigheter och Finansiering

**Tidigare erfarenhet**
Operativ chef på ALM Småa Bostad AB samt flera andra befattningar på ALM Equity AB inklusive Operativ Chef, Affärsområdeschef Projektutveckling samt vice VD.

**Mathias Wallestam**
CIO

**Född**
1983

**Utbildning**
Civilekonom, MBA, Handelshögskolan i Stockholm

**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 Grön Bostad, Ekonomichef Hembla AB, Koncerncontroller på Vasakronan, CFO Agora, Auktoriserad revisor PwC.

**Anna Trane**
Kommunikations och IR-chef

**Född**
1968

**Utbildning**
Civilekonom, MBA med inriktning mot internationell ekonomi och marknadsföring, Uppsala universitet.

**Tidigare erfarenhet**
Kommunikationschef på Kungsleden AB och Head of Corporate Media Relations på NCC AB. Tidigare varit press- och PR-chef på it-konsultbolaget Cybercom Group AB samt redaktör och programledare för SVT:s ekonominyheter.

**Malin Ullman**
Chef affärsstöd

**Född**
1980

**Utbildning**
Arkitekt, KTH Stockholm och Ensa-PB Paris.

**Tidigare erfarenhet**
Verksamhetschef, ALM Affärsområde Projektutveckling

Ansvarig för projektering, teknik och hållbarhet på Järntorget

Arkitekt SAR/MSA, AW Arkitekter och Storesund arkitekter

**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.

**Greger Jansson**
Inköpschef

**Född**
1970

**Utbildning**
Yrkesutbildning Bygg och anläggning

**Tidigare erfarenhet**
Inköpschef Einar Mattson, Inköpschef SSM, Inköpsansvarig Wallenstam och Arbetschef på byggbolaget Åc bygg.

**Koncernledning och ledningsgrupp**
Koncernledningen består av bolagets fyra ledande befattningshavare: Patrik Mellgren, Louise Eklund, Mathias Wallestam och Jörgen Ericsson. Anna Trane, Malin Ullman, Teresa Mattisson och Greger Jansson är ansvariga för respektive stabsfunktion. Tillsammans utgör dessa åtta personer koncernens ledningsgrupp.


Transaktion 09222115557490147016 Signerat PF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, ML, PM

# ORGANISATION

Verksamheten som idag finns i Klövern kommer ursprungligen primärt från Corem och Alm Equity. Kärnkompetenserna inom projektutveckling, inklusive maximering av yta avseende funktion, utvecklingskostnader, intäktseffektivitet och upplåtande av platsspecifika lösningar med digitala processer som stödjer förvaltningen, har byggts upp inom Alm Equity. Erfarenhet, utbildning och kunskap att driva ett stort fastighetsbestånd kommer primärt från Corem. Hela personalstyrkan har varit delaktiga i utvecklingen av Klövern.

Klöverns operativa verksamhet bedrivs genom funktionerna projektutveckling och förvaltning. Koncernledningen har det övergripande ansvaret för bland annat strategifrågor och affärsutveckling, förvärv, finansiering, legala frågor, ekonomistyrning och resultatuppföljning samt kommunikation och hållbarhet.

**Affärsutveckling**
Affärsutvecklingsenheten ansvarar för att säkerställa att nya projekt anskaffas och utvärderar kontinuerligt potentiella affärer avseende såväl förvaltningsfastigheter som mark med projektutvecklingsmöjligheter. Vidare bidrar affärsutvecklingsenheten med stöd i projektutveckling, finansieringsfrågor och vid transaktioner, vilka är nyckelinslag i Klöverns verksamhet. När ett projekt ska genomföras övergår ansvaret för projektet till enheten projektutveckling. Affärsutvecklingsenheten leds av CIO. CIO rapporterar till VD.

**Projektutveckling**
Projektutveckling innefattar fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter, samt markanvisningar med tillhörande byggrätter.

Arbetet innebär att effektivt genomföra projekt och säkerställa god kontroll och uppföljning. Projektgenomförande omfattar att upprätta kalkyler, detaljplanearbete, projektering, underlag för bygglovsansökan, projektledning, upprättande av projektbudget, underlag för entreprenadupphandling, projektledning under produktionstid (styrning, övervakning, kontroll och ändringar etc.), färdigställande samt besiktning. Efter avslutat projekt sker en överlämning till förvaltningsenheten och projektet övergår till en fastighet i förvaltning. Arbetet leds av COO med elva fastighetsutvecklare. COO rapporterar till VD.

**Förvaltning**
Fastigheter i förvaltning består av färdigbyggda fastigheter med inget eller begränsat projektinslag. Ansvarsområden för förvaltningsverksamheten avser uthyrning av bostäder och lokaler till hyresgäster samt säkerställande av effektiv drift och underhåll av fastigheterna. Förvaltningsenheten ansvarar för den löpande förvaltningen av bolagets fastigheter. Förvaltningens huvudsakliga arbetsuppgifter utöver uthyrning är att tillse en bra skötsel av fastigheterna och att underhåll sker när detta krävs för att upprätthålla fastigheternas långsiktiga värde. COO ansvarar i bolagets nuvarande skede för förvaltningen men avsikten är att etablera en separat förvaltningsorganisation när antalet fastigheter i förvaltning ökar. Till sin hjälp har COO tre medarbetare.

**Ekonomi och administration**
Ekonomifunktionen ansvarar för att fastställa de administrativa rutinerna avseende Klöverns ekonomiprocesser och att se till att de efterlevs. Ekonomifunktionen ansvarar även för att operativt hantera bolagets finansiella risker och avge finansiell rapportering till ledning och styrelse. Ekonomifunktionen leds av CFO med stöd av två medarbetare. Ekonomi, administration och hyresavisering i dotterbolagen köps på entreprenad. CFO rapporterar till VD.

**Kommunikation, IR, marknadsföring, hållbarhet, affärsstöd och inköp**
Klövern har etablerat fyra separata funktioner för kommunikation, IR och marknadsföringmarknadsföring, hållbarhet, inköp och affärsstöd med sammanlagt fem medarbetare. Ansvarig för respektive enhet rapporterar till VD.


Transaktion 09222115557491014016 Signerat PF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, ML, PM

# ÄGARE

Klövern hade per den 31 december tre ägare, Corem Property Group med 49,4 procent av kapital och röster, ALM Equity med 46,5 procent samt Broskeppet Bostad med 4,1 procent.

Ägarna har för avsikt att bredda ägandet och börsnotera Klövern.

| Ägare | Antal stamaktier | Kapital, % | Röster,% |
|---|---|---|---|
| Corem Property Group | 63 215 040 | 49,38 | 49,38 |
| ALM Equity | 59 556 450 | 46,51 | 46,51 |
| Broskeppet Bostad | 5 256 072 | 4,11 | 4,11 |
| **Totalt** | **128 027 562** | **100,00** | **100,00** |

Transaktion 09222115557491420116 Signerat BF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, MI, PM

# 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 | 2 | 2 | 4 |
| Bolaget uppnår ej miljö- och klimatkrav | 1 | 2 | 2 |
| Kompetens och arbetsmiljö | 1 | 2 | 2 |
| IT- och informationssäkerhet | 1 | 2 | 2 |
| Bristande krishantering vid större oväntad kris | 1 | 2 | 2 |
| Likviditet – Risk för att ej infria betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten | 2 | 3 | 6 |
| Brist på finansiering | 2 | 3 | 6 |
| Negativa förutsättningar på räntemarknaden | 2 | 2 | 4 |
| Värdenedgång på byggrätter och fastigheter | 2 | 2 | 4 |
| Felaktig finansiell information | 1 | 2 | 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 09222115557490142016 Signerat PE, KBA, JA, EL, JU, HW, MW, ML, PF

| 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 | Bolagets projektutveckling- och genomförandeorganisation 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, uthyrning | Bolagets förvaltningsorganisation 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** | Miljö/klimat | Bolagets aktiviteter lever inte upp till internt beslutade eller externt gällande miljökrav. | Vid förvärv genomför Klövern sedvanliga miljöundersökningar för att identifiera eventuella miljörisker. Vid oklarheter begränsar Klövern sin exponering genom marknadsmässiga garantier. Klövern kartlägger kontinuerligt förekomsten av eventuella miljöföroreningar i fastighetsbeståndet. Klöverns Hållbarhetspolicy och Miljömål är en central del i verksamheten och bolaget arbetar aktivt med miljökrav i upphandling av entreprenader, material och tjänster samt miljöcertifiering av byggnader. |


Transaktion 09222115557490142016 Signerat BF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, MI, PM

| Kategori | Område | Beskrivning | Hantering |
|---|---|---|---|
| **Operationell** | Medarbetare | 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. Klövern erbjuder konkurrenskraftiga anställningsvillkor och har skapat en feedback-kultur som kompletteras med anonyma medarbetar-undersökningar. Klövern agerar och arbetar utifrån vår värde-grund om engagemang, smartness och värdeskapande. |
| **Operationell** | IT och informations-säkerhet | Bolagets IT-miljö uppfyller inte de operationella kraven vad gäller funktionalitet, tillförlitlighet och datasäkerhet. | Klövern har ett aktivt arbete kring IT-säkerhet inklusive rutiner för back-up, molntjänster och leverantörer. All datautrustning är modern och har aktuella virusskydd, brandväggar etc. Rutiner finns angående sparande av information, lösenords-byten etc. Informationsbehovet från intressenter, såsom infor-mationsbehov från kunder och rapporteringskrav från andra externa intressenter utvärderas på årsbasis. Klövern genomför regelbundna penetrationstester via vår externa driftspartner. |
| **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 genom-för kristräning och processer för att säkerställa att krisbered-skap 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 finansie-ring 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 finan-siering. 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 kapital-källor och flera olika motparter. Bolaget arbetar aktivt med att sänka räntekostnaderna. |


Transaktion 09222115557495014016 Signerat PF, KBA, JÅ, FI, JU, HW, MW, ML, PM

# FINANSIELLA RAPPORTER


52 Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat

53 Koncernens balansräkning

56 Koncernens förändring av eget kapital

58 Koncernens kassaflödesanalys

60 Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat och balansräkning

61 Moderbolagets förändring av eget kapital

62 Moderbolagets kassaflödesanalys

64 Noter

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Nyckeltal

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 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.

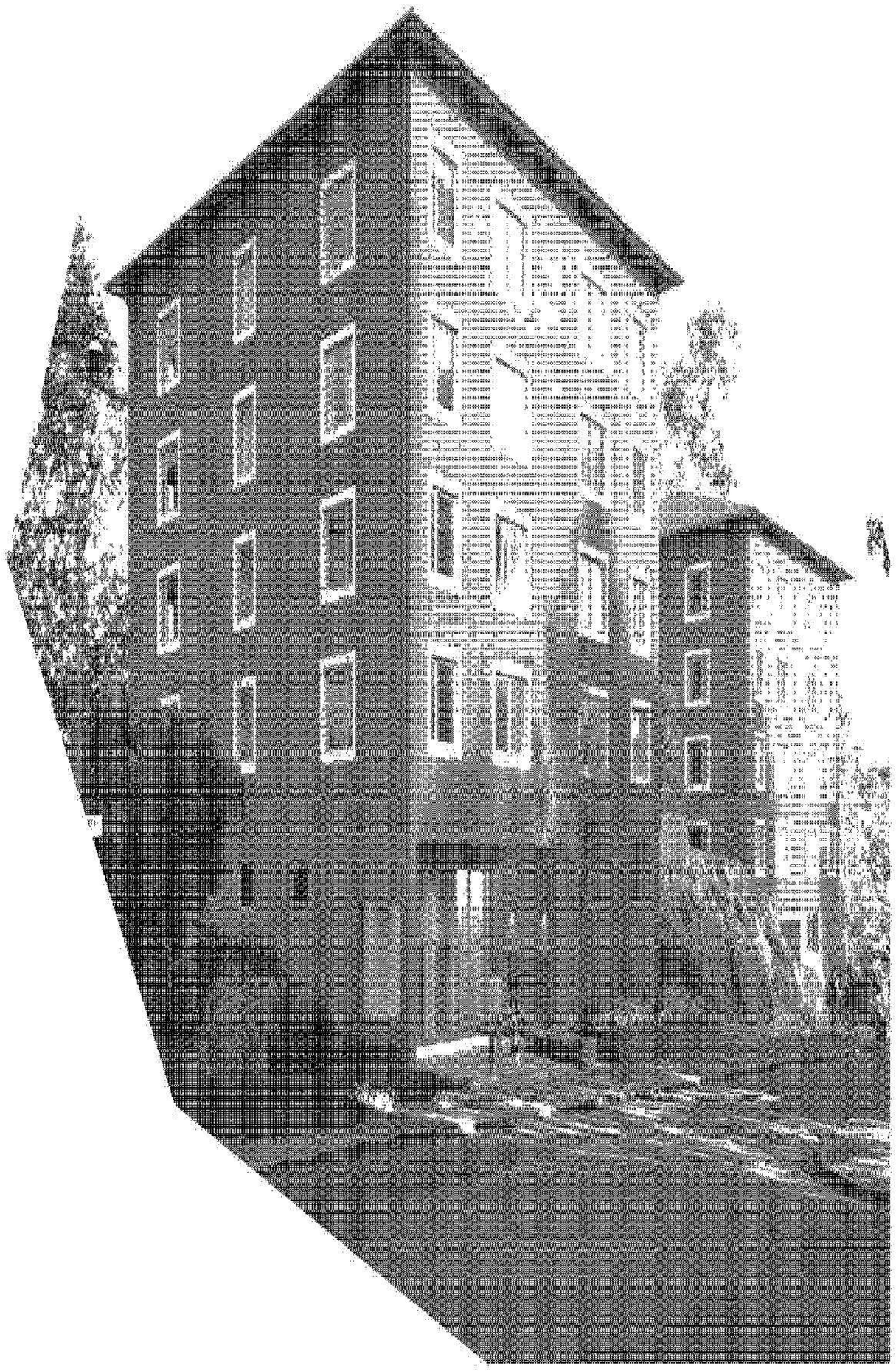
Tobin Properties har bedrivit bostadsutveckling i avsikt att sälja de färdigbyggda fastigheterna. Under det fjärde kvartalet 2021 togs beslut att förändra inriktningen till att utveckla fastigheter för att förvalta i egen regi. Trots det fanns det fortfarande ett antal pågående projekt att slutföra.

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

Informationen från och med 28 april 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.

Det betyder att alla belopp för 2021 och de fyra första månaderna 2022 avser en annan verksamhet än den som Klövern bedriver idag. Mot denna bakgrund är en jämförelse med föregående år ej meningsfull. Av resultatet 2022 avser endast maj till december Klöverns verksamhet idag.

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




Transaktion 09222115557477016 Signerat PF, KBA, JÅ, FI, JU, HW, MW, ML, PM

# KONCERNENS RESULTATRÄKNING OCH RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

## Resultaträkning

| Belopp i mkr | not | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 3 | 115,1 | 15,5 |
| Övriga intäkter | 31 | 5,1 | - |
| Driftkostnader | 5, 8 | -34,5 | -17,6 |
| Underhåll | 5 | -8,5 | -0,1 |
| **Driftnetto** | | **77,1** | **-2,3** |
| | | | |
| Central administration | 7, 8, 5 | -34,6 | -9,2 |
| Finansiella intäkter | 9 | 11,8 | 2,1 |
| Finansiella kostnader | 10 | -44,5 | -25,8 |
| **Förvaltningsresultat** | | **9,8** | **-35,2** |
| | | | |
| Intäkter bostadsutveckling | 4 | 19, 9 | 376,4 |
| Kostnader bostadsutveckling | 6 | -27,7 | -425 4 |
| **Resultat från bostadsutveckling** | | **-7,8** | **-49,0** |
| | | | |
| Resultat från andelar i intresseföretag | 17 | 3,7 | 9,4 |
| Värdeförändring derivat | 11 | 2,6 | - |
| Nedskrivning Goodwill | 13 | -400,0 | - |
| Nedskrivning Exploateringsprojekt | 14 | -535,9 | - |
| Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter | 15 | - 787,9 | 1 043,6 |
| **Resultat före skatt** | | **-1715,5** | **968,9** |
| | | | |
| Skatt på årets resultat | 12 | -19,9 | -215,1 |
| **Årets resultat** | | **-1735,4** | **753,7** |
| | | | |
| **Årets resultat hänförligt till** | | | |
| Moderföretagets aktieägare | | -1 735,4 | 754,9 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | - | -1,2 |

## Rapport över totalresultatet

| Belopp i mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Årets resultat** | **-1735,4** | **753,7** |
| Övrigt totalresultat | - | - |
| **Årets totalresultat** | **-1735,4** | **753,7** |

## Resultat per aktie

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Resultat per aktie före utspädning, SEK | -13,79 | 6,14 |
| Resultat per aktie efter utspädning, SEK | -13,79 | 6,14 |

## Kommentarer till koncernens resultaträkning

Klöverns hyresintäkter uppgick under perioden till 115,1 mkr (15,5). Av dessa belöper 109,0 mkr på tiden efter den 28 april, dvs den verksamhet Klövern bedriver idag. Driftöverskottet under perioden uppgick till 77,1 mkr (-2,3) varav 74,8 mkr belöper på perioden efter den 28 april. Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 9,8 mkr (-35,2), varav 20,0 mkr belöper på tiden efter den 28 april.

Resultatet från bostadsutvecklingen under perioden uppgick till -7,8 mkr (-49,0). Detta belöper helt på tiden före den 28 april. Intäkter och kostnader från bostadsutveckling kommer inte att finnas efter bildandet av Klövern. Resultat från intressebolagsandelar uppgick under perioden till 3,7 mkr (9,4) och belöper på perioden före bildandet av Klövern.

Orealiserade värdeförändringar uppgick under perioden till -1 721,2 mkr (1 043,6) och består av värdeförändring förvaltningsfastigheter -787,9 mkr (1 043,6), nedskrivning exploaterings-projekt -535,9 (-), nedskrivning goodwill -400 (-) och en värdeuppgång derivat om 2,6 mkr (-). I värdeminskningen förvaltningsfastigheter ingår en värdeminskning för tiden före den 28 april om -11,5 mkr. Periodens skattekostnad om -19,9 mkr (215,1) består av beräknad aktuell skatt om -17,0 mkr och en uppskjuten skattekostnad om -2,9 mkr (-).


Transaktion 09222115557490147016 Signerat PF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, ML, PM

# KONCERNENS BALANSRÄKNING

| Belopp i mkr | not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Immateriella tillgångar | 13 | 191,9 | 1,7 |
| Exploateringsprojekt | 14 | 1 604,8 | - |
| Förvaltningsfastigheter | 15 | 6 876,9 | 2 209,9 |
| Nyttjanderättstillgångar | 16 | 91,6 | - |
| Andelar i intresseföretag | 17 | - | 446,3 |
| Fordringar hos intresseföretag | 18 | - | 11,1 |
| Derivat | 11,18 | 2,6 | - |
| Fordran ägare | 18 | 567,5 | - |
| Övriga anläggningstillgångar | 18 | 1,2 | 26,2 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **9 336,5** | **2 695,2** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Exploateringsfastigheter | 19 | - | 63,4 |
| Andelar i bostadsrättsföreningar | 20 | - | 7,9 |
| Kundfordringar | 18, 25 | 9,9 | 1,3 |
| Övriga fordringar | 18, 25 | 94,0 | 6,3 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 21 | 20,5 | 93,2 |
| Likvida medel | 18, 22 | 84,1 | 44,6 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **208,4** | **216,8** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **9 545,0** | **2 912,1** |

## Kommentarer till koncernens balansräkning

Klövern äger vid periodens utgång förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt till ett bokfört värde av 8 481,7 mkr (2 209,9). Därutöver innehar Klövern immateriella tillgångar om 191,9 mkr (1,7) vid periodens utgång, se Immateriella tillgångar på i not 13. Nyttjanderättstillgångar är kapitaliserade tomträttsavtal där motsvarande belopp tagits upp som Leasingskuld tomträtt. Fordran ägare är en fordran om 567,5 mkr på ALM Equity om nominellt 600 mkr. Reverserna är en del av avtalet om förvärv av fastigheter och exploateringsprojekt från ALM Equity. Betalningen från reverserna är avsedda för utgifter för framtida markförvärv när ny detaljplan fastställts för exploateringsprojekt som förvärvats från ALM Equity (se vidare "Exploateringsprojekt" sidan 7). Reverserna förfaller till betalning med lika delar i juni 2024 och i juni 2026. Reverserna löper utan ränta och har redovisats till upplupet anskaffningsvärde enligt IFRS 9 till ett belopp om 567,5 mkr. Under perioden har en ränta om 8,5 mkr intäktsförts.


Transaktion 09222115557477016016 Signerat BF, KBA, JÅ, FI, JU, HW, MW, ML, PM

# KONCERNENS BALANSRÄKNING

| Belopp i mkr | not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och Skulder** | | | |
| **Eget kapital** | 24 | | |
| Aktiekapital | | 12,8 | 12,3 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 9 558,3 | 1 106,0 |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | | -1 755,6 | 308,3 |
| **Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare** | | **7 815,5** | **1 426,6** |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | - | -0,6 |
| **Summa eget kapital** | | **7 815,5** | **1 426,0** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till moderföretag | | - | 1 085,4 |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | 18,25 | 625,4 | - |
| Leasingskuld tomträtt | 16 | 91,6 | - |
| Övriga långfristiga skulder | 18,25 | - | 59,0 |
| Uppskjutna skatteskulder | 12 | 164,3 | 215,6 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **881,3** | **1 360,1** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | 18,25 | 762,5 | - |
| Leverantörsskulder | 18,26 | 16,4 | 9,0 |
| Aktuella skatteskulder | 26 | 18,9 | 2,7 |
| Övriga kortfristiga skulder | 18,26 | 19,8 | 47,0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 27 | 30,5 | 67,3 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **848,2** | **126,0** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **9 545,0** | **2 912,1** |

## Kommentarer till koncernens balansräkning

Före ombildandet den 28 april var Klövern främst finansierat genom lån från moderbolaget. Vid periodens utgång bestod finansieringen av eget kapital som stärkts av nyemission och aktieägartillskott. Därutöver fanns 1 388,0 mkr (-) i räntebärande lån från kreditinstitut. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 84,1 mkr (44,6). Se vidare Finansiering och Likviditet på sidan 35.


Transaktion 09222115557477016 Signerat BF, KBA, JÅ, FI, JU, HW, MW, ML, PM

# KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

| | | Hänförligt till moderföretagets ägare | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Belopp i mkr | not 24 | 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 2021-01-01** | | **12,3** | **1 106,0** | **-446,7** | **671,6** | **0,6** | **672,3** |
| Årets resultat | | - | - | 754,9 | 754,9 | -1,2 | 753,7 |
| Övrigt totalresultat | | - | - | - | - | - | - |
| **Årets totalresultat** | | **-** | **-** | **754,9** | **754,9** | **-1,2** | **753,7** |
| **Utgående eget kapital 2021-12-31** | | **12,3** | **1 106,0** | **308,3** | **1 426,6** | **-0,6** | **1 426,0** |
| **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** | **-** | **-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** |

350 mkr delades ut till Corem Property Group före försäljningen av aktier till ALM Equity.

Aktieägartillskott om 9 008 mkr är de reverser som Klövern gav ut till ägarna ALM Equity och Corem Property Group vid förvärvet av fastigheter och exploateringsprojekt. Reversbeloppen gavs därefter som aktieägartillskott i samband med förvärven och bildandet av Klövern.

Den 2 juni 2022 emitterades 5 256 072 nya stamaktier i en nyemission genom kvittning. Aktielikviden kvittades mot en revers som utfärdats vid förvärvet av två bolag från Broskeppet Bostad AB den 31 maj. Kvittningsemissionen gav inte upphov till några kostnader av betydelse.


Transaktion 09222115557490142016 Signerat PF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, ML, PM

# KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

| Belopp i mkr | not | 2022 jan-dec | 2021 jan-dec |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Driftöverskott | | 77,1 | -2,3 |
| Resultat från bostadsutveckling | | -7,8 | -49,0 |
| Central administration | | -34,6 | -9,2 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | 28 | 0,4 | 12,2 |
| Erhållen ränta | | 3,3 | 2,1 |
| Erlagd ränta | | -44,5 | -25,8 |
| Betald inkomstskatt | | -6,2 | -1,2 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | | **-12,3** | **-73,2** |
| **Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital** | | | |
| Förändring exploateringsfastigheter | | - | -95,0 |
| Förändring projektfastigheter | | -17,4 | -63,4 |
| Förändring kortfristiga fordringar | | -42,7 | 101,8 |
| Förändring kortfristiga skulder | | -70,0 | 24,7 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **-142,4** | **-105,1** |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Investering i befintliga fastigheter | | -92,1 | - |
| Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan | | - | 11,6 |
| Övriga anläggningstillgångar, netto | | -1,3 | 175,5 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-93,5** | **187,1** |
| **Finansieringsverksamheten** | 28 | | |
| Utbetalning av säljare | | 300 | - |
| Upptagna räntebärande skulder | | 58,8 | - |
| Amortering | | -5,1 | -71,1 |
| Återbetalning av lån | | -94,0 | - |
| Upptagna övriga lån | | 15,7 | 0 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **275,4** | **-71,1** |

| Belopp i mkr | not | 2022 jan-dec | 2021 jan-dec |
|---|---|---|---|
| **Periodens kassaflöde** | | | |
| Likvida medel vid periodens början | | 44,6 | 33,8 |
| Periodens kassaflöde | | 39,4 | 10,9 |
| **Likvida medel vid periodens slut** | 22 | **84,1** | **44,6** |

## Kommentarer till koncernens kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten före rörelsekapitalförändring under perioden uppgick till -12,3 mkr (-73,2) mkr. Kassaflödet från den löpande verksamheten under perioden uppgick till -142,4 mkr (-105,1).

Nettoinvesteringarna under perioden uppgick till -93,5 mkr (187,1), främst investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter. Föregående års siffra hänförs främst till återbetalning av långfristiga fordringar.

Därutöver har investeringar och försäljningar under perioden gjorts i förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt som bolagstransaktioner genom att köpa och sälja aktier i dotterbolag. Förvärven har gjorts mot revers som sedan kvittats mot aktieägartillskott och mot nyemitterade aktier. Inga betalningar har skett för sålda eller köpta aktier varför de inte medtagits i kassaflödesanalysen. Vid förvärvet av aktier från ALM Equity erlade säljaren 300 mkr kontant till bolaget som ersättning för framtida betalning av markförvärv i exploateringsprojekten. Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt har gjorts med 92,1 mkr (-) under perioden.

Koncernens likvida medel har ökat med 39,4 mkr (10,9) under perioden, från 44,6 mkr (33,8) vid periodens början till 84,1 mkr (44,6) vid periodens utgång. Koncernen har ingen outnyttjad checkkredit vid årets slut.


Transaktion 09222115557490147016 Signerat BF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, ML, PM

# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING, RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET OCH BALANSRÄKNING

## Resultaträkning

| Belopp i mkr | not | 2022 jan-dec | 2021 jan-dec |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 31 | 29,7 | 23,2 |
| Rörelsens kostnader | 31 | -54,4 | -32,0 |
| **Rörelseresultat** | | **-24,7** | **-8,7** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Resultat från andelar i dotterbolag | 32 | -1 900,0 | -60,0 |
| Resultat från andelar i joint ventures | | - | -3,0 |
| Räntenetto | | 119,9 | 3,4 |
| Bokslutsdispositioner | | -9,9 | 0,9 |
| **Resultat före skatt** | | **-1 814,7** | **-67,3** |
| Skatt | 12 | -6,1 | - |
| **Periodens resultat** | | **-1 820,8** | **-67,3** |

## Rapport över totalresultatet

| Belopp i mkr | 2022 jan-dec | 2021 jan-dec |
|---|---|---|
| Periodens resultat enligt resultaträkningen | -1 820,8 | -67,3 |
| Övrigt totalresultat | - | - |
| **Summa totalresultat för perioden** | **-1 820,8** | **-67,3** |

Moderbolagets Nettoomsättning består av fakturererade tjänster till koncernbolag. Moderbolaget fakturerar koncernens bolag för projektledartjänster och administrationstjänster. Moderbolaget fakturerar även tjänster som utförts till extern part till det koncernbolag som tillhandahåller tjänsterna externt.

Rörelsens kostnader består främst av löner och andra personalkostnader, hyra och konsultkostnader.

Aktier i dotterbolaget Klövern Ben AB har skrivits ned med 1 900 mkr (-) tillföljd av värdenedgång i Exploateringsprojekt och Förvaltningsfastigheter som Ben indirekt äger.

## Balansräkning

| Belopp i mkr | not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Immateriella tillgångar | | - | 1,7 |
| Inventarier | 34 | 0,2 | 0,6 |
| Aktier och andelar i dotterbolag | 33 | 100,1 | 150,6 |
| Fordringar hos dotterbolag | | - | 1 492,2 |
| Aktier och andelar i joint ventures | 17 | - | 0,8 |
| Långfristiga fordringar | | - | 11,1 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **100,3** | **1 657,0** |
| | | | |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Fordringar hos dotterbolag | 31 | 7 859,5 | 14,5 |
| Kortfristiga fordringar | | 1,2 | 0,6 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 21 | 16,9 | 5,4 |
| Likvida medel | 22 | 38,0 | 0,0 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **7 915,6** | **20,5** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **8 015,8** | **1 677,5** |
| | | | |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| Aktiekapital | 24 | 12,8 | 12,3 |
| Reservfond | | 0,2 | 0,2 |
| Överkursfond | | 1 608,4 | 1 105,9 |
| Balanserade vinstmedel | | 6 087,2 | -750,5 |
| **Totalt eget kapital** | | **7 708,6** | **367,9** |
| | | | |
| Obeskattade reserver | 35 | 9,9 | - |
| | | | |
| **Skulder** | | | |
| Skulder till moderbolag | | - | 430,3 |
| Skulder till koncernföretag | 31 | 280,7 | 865,2 |
| Övriga skulder | 26 | 6,0 | 6,6 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 27 | 10,7 | 7,5 |
| **Summa skulder** | | **297,4** | **1 309,6** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **8 015,8** | **1 677,5** |


Transaktion 09222115557490142016 Signerat PF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, ML, PM

# MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

| Hänförligt till moderföretagets ägare | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Belopp i mkr | not 24 | Aktie-kapital | Reservfond | Överkursfond | Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat | Totalt eget kapital |
| **Ingående eget kapital 2021-01-01** | | 12,3 | 0,2 | 1 105,9 | -683,1 | 435,3 |
| Årets resultat | | - | - | - | -67,4 | -67,4 |
| Övrigt totalresultat | | - | - | - | - | - |
| **Utgående eget kapital 2021-12-31** | | 12,3 | 0,2 | 1 105,9 | -750,5 | 367,9 |
| **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** | **0,0** | **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** |

350 mkr delades ut till Corem Property Group före försäljningen av aktier till ALM Equity.

Aktieägartillskott om 9 008 mkr är de reverser som Klövern gav ut till ägarna ALM Equity och Corem Property Group vid förvärvet av fastigheter och exploateringsprojekt. Reversbeloppen gavs därefter som aktieägartillskott i samband med förvärven och bildandet av Klövern.

Den 2 juni 2022 emitterades 5 256 072 nya stamaktier i en nyemission genom kvittning. Aktielikviden kvittades mot en revers som utfärdats vid förvärvet av två bolag från Broskeppet Bostad AB den 31 maj. Kvittningsemissionen gav inte upphov till några kostnader av betydelse.


Transaktion 09222115557490147016 Signerat BF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, ML, PM

# MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

| Belopp i mkr | not | 2022 jan-dec | 2021 jan-dec |
|---|---|---|---|
| **DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN** | | | |
| Resultat före finansiella poster | | **-24,7** | -8,8 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | 0,1 | -22,0 |
| Erhållen ränta | | 126,4 | 35,7 |
| Erlagd ränta | | -6,5 | -32,3 |
| Betald inkomstskatt | | -1,0 | 0,2 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | | **94,2** | **-27,2** |
| **Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital** | | | |
| Förändring kortfristiga fordringar | | -12,2 | 16,9 |
| Förändring kortfristiga skulder | | 2,6 | -19,8 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **85,7** | **-30,1** |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Lån till dotterbolag | | -47,7 | - |
| Tillskott till dotterbolag | | - | -61,2 |
| Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan | | -0,1 | - |
| Avyttring av dotterföretag | | - | 7,8 |
| Övriga anläggningstillgångar, netto | | - | 8,6 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-47,8** | **-44,8** |

| Belopp i mkr | not | 2022 jul-sep | 2021 jul-sep |
|---|---|---|---|
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Utdelning från dotterbolag | | - | 20,0 |
| Upptagna skulder från moderbolag | | - | 54,1 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **-** | **74,1** |
| **Periodens kassaflöde** | | | |
| Likvida medel vid periodens början | | 0,0 | 0,9 |
| Periodens kassaflöde | | 37,9 | -0,9 |
| **Likvida medel vid periodens slut** | **24** | **38,0** | **0,0** |


Transaktion 09222115557478016 Signerat BF, KBA, JÅ, FI, JU, HW, MW, ML, PM

# 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.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 31 mars 2023 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 24 april 2023.

### Grunder för koncernredovisningen

Koncernårsredovisningen 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

Inga ändringar av IFRS med tillämpning från och med 1 januari 2022 har haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

### Nya eller ändrade IFRS som ännu inte börjat tillämpas

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 istället för att upplysa om betydande redovisningsprinciper. Ändringen i IAS 1 avseende upplysningar om redovisningsprinciper har analyserats och bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

IASB har även publicerat ändringar av IAS 1 avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga med ikraftträdande 2024. Samtidigt införs nya upplysningskrav om låneskulder förenade med covenanter under nästkommande tolvmånadersperiod. Eftersom EU ännu inte godkänt ändringarna kommer koncernen under kommande räkenskapsår att analysera om ändringarna kommer att få en påverkan på koncernens finansiella rapporter.

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 analyserats och bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.


Transaktion 09222115557491201016 Signerat PF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, MI, PM

Inga andra nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2022 förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

### 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.

#### Intresseföretag och andra gemensamt styrda företag

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20 procent och högst 50 procent av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande, redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital samt koncernmässiga över- och undervärden. Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet upphör respektive det gemensamt ägda företaget upphör att vara gemensamt.

#### 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 organisationoch 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


Transaktion 09222115557490014016 Signerat BF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, ML, PW

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.

**Intäktsredovisning före den 28 april 2022**

Koncernen har före den 28 april 2022 haft intäkter från uthyrning av fastigheter som nästan är färdigställda men ännu inte sålda och intäkter från utveckling av bostäder, både gällande projektledningstjänster och försäljning av bostadsrätter.

**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. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktsperioden.

**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 tjänsten. 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 avtal med kunder härrör från 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.

Koncernen har också intäkter från projektledningsstöd som utförs när intresseföretag utvecklar fastigheter. Transaktionspriset är till viss del rörligt då det baseras på antalet utförda projektledningstimmar, vilket i viss utsträckning kan variera. Intäkten redovisas över tid allteftersom tjänsten levereras.

**Intäktsredovisning efter den 28 april 2022**

All finansiell information före den 28 april relaterar till den verksamhet som bedrevs som ett dotterbolag till Corem Property Group under namnet Tobin Properties. Ingen bostadsutveckling i syfte att sälja den färdigbyggda fastigheten bedrivs utan fastigheter byggs för egen förvaltning.

Efter den 28 april består Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter och hyrestillägg som aviseras i förskott och periodiseras linjärt så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter. 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.

**Rörelsekostnader**

Koncernens rörelsekostnader utgörs av driftkostnader, underhåll och central administration. Driftkostnader utgörs av kostnader avseende 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


Transaktion 09222115557490142016 Signerat PF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, ML, PM

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 till anställda efter avslutad anställning

Koncernens planer för ersättningar efter avslutad anställning utgörs av avgiftsbestämda planer. Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter av bolaget till en separat juridisk enhet, normalt ett försäkringsbolag, och koncernen har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Koncernen har därmed ingen ytterligare risk. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Koncernens förpliktelser avseende avgifterna för avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som kostnad i resultaträkningen i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt koncernen under perioden. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

### 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 vilken 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 uttagande av pantbrev betraktas ej 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 upplupet 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 anskaffningsvärde 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.


Transaktion 09222115557490014016 Signerat BF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, ML, PM

### 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 har skrivits ned till 0 kronor, 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 huvudsakligen uppkommit vid rörelseförvärvet av från ALM Equity och redovisas i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv.

### 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 när ny detaljplan är fastställd. 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 ny detaljplan har vunnit laga kraft och Klövern förvärvar fastigheten som innehåller en byggrätt rubriceras det bokförda värdet av Exploateringsprojektet om till Förvaltningsfastighet.

### Nedskrivningsprövning

Nyttjandeperioden för Goodwill, Varumärket 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

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 består främst av fordran på säljaren ALM Equity om nominellt 600 mkr. Fordran har värderats till upplupet ankaffningsvärde enligt IFRS 9. Övriga redovisade värden motsvarar bedömt verkligt värde enligt IFRS 7.29.

## Omsättningstillgångar

### Projektfastigheter

Fastigheter under pågående produktion till bostadsrätter rubriceras som projektfastigheter.


Transaktion 09222115557490014016 Signerat PF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, ML, PM

Dessa redovisas i enlighet med IAS 2 Varulager vilket innebär en värdering till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Fastighetsförvärv sker antingen som direkt förvärv av en eller flera enskilda fastigheter eller som förvärv av aktier i ett fastighetsägande bolag. Projektfastigheter anskaffade genom direkt förvärv redovisas normalt som tillgång under den redovisningsperiod då bindande avtal om förvärv ingås om inte omständigheter i avtalets lydelse påverkar vald redovisningsperiod.

Vid förvärv av aktier i ett fastighetsägande bolag redovisas tillgången normalt i den period då tillträde till aktierna sker. Produktionskostnader för projektfastigheter innehåller direkta kostnader samt skälig andel av indirekta kostnader.

På grund av förändring i verksamhetens karaktär har exploateringsfastigheter omklassificerats till förvaltningsfastigheter under 2021.

**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 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.


Transaktion 09222115557490142016 Signerat BF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, ML, PW

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 18, 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.

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. För närvarande finns inga preferensaktier utgivna. 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.


Transaktion 09222115557490142016 Signerat BF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, ML, PM

### 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 exklusive utdelning som är hänförlig till preferensaktier divideras med viktat genomsnittligt antal utestående aktier under året.

Resultat per aktie efter utspädning beräknas genom att nettoresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare divideras, i tillämpliga fall justerat, 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 kan ske. Om ett projekt består av flera etapper anses åtagandet uppfyllas allteftersom respektive etapp levereras till kunderna.

### Värdering av förvaltningsfastigheter
Värdet på förvaltningsfastigheterna 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 09222115557477301 Signerat BF, KBA, JÅ, FI, JU, HW, MW, ML, PM

## NOT 3 Hyresintäkter

Hyresavtalen klassificeras som operationella leasingavtal och löper över korta perioder fram till dess att fastigheterna är färdigställda och säljs. 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 | 2022-01-01–2022-12-31 | 2021-01-01–2021-12-31 |
|---|---|---|
| Totala hyresintäkter | 115,1 | 15,5 |
| **Hyresintäkter enligt rapport över resultatet** | **115,1** | **15,5** |

| | 2022-12-31 | | 2021-12-31 | |
|---|---|---|---|---|
| Förfallostruktur kontrakterad hyra | Årshyra | % av total | Årshyra | % av total |
| 2022 | - | - | 3,4 | 27% |
| 2023 | 51,3 | 31% | 3,8 | 31% |
| 2024 | 13,4 | 8% | - | 0% |
| 2025 | 39,5 | 24% | - | 0% |
| 2026 | 31,2 | 18% | - | 0% |
| 2027-2032 | 32,3 | 19% | 5,1 | 42% |
| **Summa** | **167,7** | **100%** | **12,2** | **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. Tidigare år har de huvudsakliga intäkterna avsett bostadsutveckling, se not 4. En hyresgäst står för cirka 13% av intäkterna och de 10 största hyresgästerna utgör cirka 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 | 2022-01-01–2022-12-31 | 2021-01-01–2021-12-31 |
|---|---|---|
| Försäljning bostadsrätter | - | 371,2 |
| Projektledingstjänster | 19,9 | 1,4 |
| Övriga inäkter intresseföretag | - | -0,5 |
| Övriga intäkter | - | 4,2 |
| **Summa intäkter bostadsutveckling** | **19,9** | **376,4** |

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

| | 2022-01-01–2022-12-31 | 2021-01-01–2021-12-31 |
|---|---|---|
| Driftkostnader | 23,2 | 0,1 |
| Reparation och underhåll | 8,5 | 17,6 |
| Fastighetsskatt | 9,0 | - |
| Övriga fastighetskostnader | 2,3 | - |
| **Summa** | **43,0** | **17,7** |
| | | |
| **Central administration** | | |
| Personalkostnader | 21,4 | - |
| Lokal och kontorskostnader | 4,0 | 1,4 |
| Årsredovisning och delårsrapport | 1,0 | - |
| Marknadsföring | 0,9 | 0,5 |
| Revisionsarvoden | 1,5 | 1,1 |
| Avskrivningar | 0,0 | 1,4 |
| Övriga kostnader | 5,8 | 4,8 |
| **Summa** | **34,6** | **9,2** |


Transaktion 09222115557491014016 Signerat BF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, MJ, PM

## NOT 6 Kostnader bostadsutveckling

| Kostnader bostadsutveckling | 2022-01-01-2022-12-31 | 2021-01-01-2021-12-31 |
|---|---|---|
| Produktionskostnader bostadsutveckling | 12,1 | 197,8 |
| Interima konsulter | 3,4 | - |
| Garantikostnader | - | 10,4 |
| Kostnad sålda lägenheter | - | 176,3 |
| Övriga externa kostnader | 12,2 | 40,8 |
| **Summa** | **27,7** | **425,4** |

## NOT 7 Arvode till revisor

| Ernst &Young AB | 2022-01-01-2022-12-31 | 2021-01-01-2021-12-31 |
|---|---|---|
| Revisionsuppdraget | 1,5 | 1,0 |
| Annan revisionsverksamhet | - | 0,1 |
| Skatterådgivning | - | - |
| Övriga tjänster | 3,9 | - |
| Summa | 5,4 | 1,1 |

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 och personalkostnader

| *Medelantalet anställda, samtliga anställda* | 2022-01-01-2022-12-31 Medelantal anställda | Varav kvinnor, procent % | Varav män, procent % | 2021-01-01-2021-12-31 Medelantal anställda | Varav kvinnor, procent % | Varav män, procent % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Moderföretaget | 15 | 49% | 51% | - | - | - |
| Dotterföretag i Sverige | - | - | - | - | - | - |
| **Totalt i koncernen** | **15** | **49%** | **51%** | **-** | **-** | **-** |

## Personalkostnader i koncernen och moderbolaget

Anställda finns endast i moderbolaget, vilket medför att uppgifter om personalkostnader är desamma i koncernen och i moderbolaget.

| *Samtliga anställda* | 2022-01-01-2022-12-31 | 2021-01-01-2021-12-31 |
|---|---|---|
| Löner och andra ersättningar | 14,1 | - |
| Sociala kostnader | 6,9 | - |
| varav pensionskostnader | 1,9 | - |
| Övriga personalkostnader | 0,4 | - |
| **Summa** | **21,4** | **-** |

| *varav styrelse och övriga ledande befattningshavare* | 2022-01-01-2022-12-31 | 2021-01-01-2021-12-31 |
|---|---|---|
| Löner och andra ersättningar | 4,9 | - |
| Sociala kostnader | 2,6 | - |
| varav pensionskostnader | 0,9 | - |
| Övriga personalkostnader | 0 | - |
| **Summa** | **7,5** | **-** |

| *Könsfördelning, styrelse och ledande befattningshavare* | 2022-12-31 Antal på balansdagen | Varav kvinnor, procent % | Varav män, procent % | 2021-12-31 Antal på balansdagen | Varav kvinnor, procent % | Varav män, procent % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Styrelseledamöter | 7 | 57% | 43% | 3 | - | 100% |
| Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare | 4 | 25% | 75% | 0 | - | - |
| **Totalt i koncernen** | **11** | **45%** | **55%** | **3** | **-** | **100%** |


Transaktion 09222115557490147016 Signerat PF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, ML, PM

## Löner och ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

| 2022-01-01–2022-12-31 | Grundlön, styrelse arvode | Rörlig ersättning | Pensions-kostnad | Övrig ersättning | 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 stycken) | 2,9 | - | 0,5 | - | 3,4 |
| **Summa** | **4,9** | **-** | **0,9** | **-** | **5,8** |

| 2021-01-01–2021-12-31 | Grundlön, styrelse arvode | Rörlig ersättning | Pensions-kostnad | Övrig ersättning | Summa |
|---|---|---|---|---|---|
| **Styrelseledamot** | | | | | |
| Patrik Essehorn | - | - | - | - | - |
| Jens Andersson | - | - | - | - | - |
| Peeter Kinnunen | - | - | - | - | - |
| **Verkställande direktör** | | | | | |
| Patrik Mellgren | - | - | - | - | - |
| **Summa** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |

### Ersättningar till styrelseledamöter

Vid årsstämman 27 april 2022 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 kommer att betalas ut under 2023, kostnaden för 8 månader har reserverats per 2022-12-31.

### 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 2 700 000 kronor och en rörlig ersättning uppgående till maximalt tre 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 sex månaders ömsesidig uppsägningstid.

De övriga ledande befattningshavarna är berättigade till rörlig ersättning uppgående till maximalt tre 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 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 09222115557490014016 Signerat PF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, ML, PM

## NOT 9 Finansiella intäkter

| | 2022-01-01-2022-12-31 | 2021-01-01-2021-12-31 |
|---|---|---|
| *Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:* | | |
| Ränteintäkter | 3,3 | 1,4 |
| Ränteintäkter beräknat enligt effektivräntemetoden | 8,5 | 0 |
| Övriga finansiella intäkter | - | 0,6 |
| **Summa finansiella intäkter** | **11,8** | **2,1** |

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

## NOT 10 Finansiella kostnader

| | 2022-01-01-2022-12-31 | 2021-01-01-2021-12-31 |
|---|---|---|
| *Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:* | | |
| Räntekostnader skulder till kreditinstitut | 43,7 | - |
| Övriga räntekostnader | 0,2 | 25,8 |
| Övriga finansiella kostnader | 0,5 | 0 |
| **Summa finansiella kostnader** | **44,5** | **25,8** |

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

## NOT 11 Derivatinstrument

| | 2022-01-01-2022-12-31 | 2021-01-01-2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Ingående balans** | - | - |
| Ränteswap, värdeförändring | 2,6 | - |
| **Utgående balans** | **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 25.

## NOT 12 Skatt

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Aktuell skatt** | **2022-01-01-2022-12-31** | **2021-01-01-2021-12-31** | **2022-01-01-2022-12-31** | **2021-01-01-2021-12-31** |
| Aktuell skatt på årets resultat | -17,0 | -1,6 | -6,1 | - |
| | **-17,0** | **-1,6** | -6,1 | - |
| **Uppskjuten skatt** | | | | |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | 3,3 | -215,0 | - | - |
| Uppskjuten skatt på obeskattade reserver | -6,3 | 1,5 | - | - |
| | **-2,9** | **-213,5** | - | - |
| **Redovisad skatt i resultaträkningen** | **-19,9** | **-215,1** | **-6,1** | - |
| **Avstämning av effektiv skattesats** | | | | |
| **Resultat före skatt** | **-1 652,4** | **968,8** | **-1 815,7** | **-67,3** |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget, 20,6% | 340,4 | -199, 6 | 373,8 | 13,9 |
| Skatteeffekt av: | | | | |
| Ej avdragsgilla värdenedgångar | -340,1 | - | | - |
| Ränteavdragsbegränsningar | -39,3 | - | | - |
| Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar | 7,6 | - | | - |
| Övriga ej avdragsgilla kostnader | -2,0 | -6,9 | -391,4 | -13,1 |
| Ej skattepliktig intäkter | 1,2 | - | | 0,7 |
| Resultat från andelar i intresseföretag | -0,8 | 1,9 | | - |
| Förändring av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt | 12,9 | -11,2 | 11,5 | -1,5 |
| Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag | - | 0,6 | | - |
| **Redovisad skatt** | **-19,9** | **-215,1** | **-6,1** | **0,0** |
| Effektiv skattesats | **1%** | -22% | 0% | 0% |

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat.


Transaktion 09222115557499014016 Signerat BF, KBA, JÅ, FI, JU, HW, MW, ML, PM

*Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld*

| Uppskjuten skatteskuld | Förvaltnings-fastigheter | Finansiella tillgångar | Obeskattade reserver | Summa |
|---|---|---|---|---|
| Ingående redovisat värde 2022-01-01 | 215,0 | 0 | 0,6 | 215,6 |
| *Redovisat:* | | | | |
| Förvärvad/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** |
| **Uppskjuten skatteskuld** | | | | |
| **Ingående redovisat värde 2021-01-01** | - | - | **2,1** | **2,1** |
| *Redovisat:* | | | | |
| I resultatet | 215,0 | - | -1,5 | 213,5 |
| **Utgående redovisat värde 2021-12-31** | **215,0** | - | **0,6** | **215,6** |

Det finns skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i rapporten över finansiell ställning uppgående till 285,0 mkr (395, 4).

## NOT 13 Immateriella tillgångar

| | Varumärke | | Goodwill organisation | | Goodwill uppskjuten skatt | | Balanserade kostnader för systemimplementation | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Ingående redovisat värde | - | - | - | - | - | - | 1,7 | 2,8 |
| Ingående anskaffningsvärde | - | - | - | - | - | - | 5,7 | 5,7 |
| Årets förvärv | 50,0 | | 400,0 | | 141,9 | - | - | - |
| Avyttring | - | | - | | - | | -5,7 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 50 | - | 400,0 | - | 141,9 | - | - | 5,7 |
| Ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar | | | | | | | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar | - | - | - | - | - | - | -3,9 | -2,9 |
| Periodens avskrivningar | - | - | - | - | - | - | - | -1,1 |
| Avyttring | - | - | - | - | - | - | 3,9 | 5,7 |
| Nedskrivning | - | - | -400,0 | - | - | - | - | - |
| Utgående ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar | - | - | -400,0 | - | - | - | - | -3,9 |
| **Utgående redovisat värde** | **50,0** | - | - | - | **141,9** | - | - | **1,7** |

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 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 skattemässiga restvärdena genomförts och den uppskjutna skatten som bokfördes vid förvärvet om 53,3 mkr har ökats till 141,9. Samma belopp har bokförts som uppskjuten skatt.


Transaktion 09222115557491201016 Signerat BF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, MI, PM

## NOT 14 Exploateringsprojekt

| Exploateringsprojekt | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Ingående redovisat värde** | - | - |
| Ingående anskaffningsvärde | - | - |
| Förvärv av Exploateringsprojekt | 2 092,4 | |
| Justerad förvärvsbalans | 41,0 | |
| Nedlagda kostnader | 7,3 | - |
| Utgående anskaffningsvärde | 2 140,7 | - |
| Ingående ackumulerade nedskrivningar | - | - |
| Periodens nedskrivning | -535,9 | - |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -535,9 | - |
| **Utgående redovisat värde** | **1 604,8** | - |

Exploateringsprojekt är projekt där koncernen ännu inte äger fastigheten utan det finns en rättighet att förvärva fastigheten när ny detaljplan är fastställd. Exploateringsprojekt redovisas enligt IAS 38 till anskaffningsvärde med beaktande av IAS 36 och nivå 3 i IFRS 13 "Icke observerbara indata". Per 31 december 2022 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 -535,9 mkr (-) under perioden. Värdet efter nedskrivning uppgår till 1 604,8 mkr (-). Värdenedgången förklaras främst av ökade direktavkastningskrav.

Exploateringsprojekt består av 23 avtal om markanvisning, 5 exploateringsavtal och 7 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".

Merparten av Klöverns förvaltningsfastigheter och Exploateringsprojekt har värderats av extern värderare per 31 december 2022. 14 procent av totalt värde har värderats per den 30 september och 7 procent har värderats per 30 juni 2022 av extern oberoende värderare. CBRE, JLL och Cushman & Wakefield har anlitats för värderingarna. 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.

Om jämförbara objekt nyligen sålts och tillräcklig information om objektet finns angående värdepåverkande faktorer, görs en ortsprisanalys. Denna analys innebär en bearbetning av de erlagda köpeskillingarna samt en analys av direktavkastningskravet för transaktionen.

Värderingarna har upprättats i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Tobin Properties (numera namnändrat till Klövern) bedrev bostadsutveckling i syfte att bygga bostäder, sälja till en bostadsrättsförening och sedan sälja andelarna i bostadsrättsföreningarna. Under fjärde kvartalet 2021 fattades beslut om att ändra bolagets verksamhet till att istället bygga bostäder för att behålla i egen förvaltning. De fastighter där ombildning till bostadrätter inte hade påbörjats klassificerade om till förvaltningsfastigheter.

| Förvaltningsfastigheter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Ingående redovisat värde** | 2 209,9 | - |
| Förvärv av fastigheter | 7 579,8 | - |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 84,8 | - |
| Omklassificeringar | - | 1 166,3 |
| Försäljning av fastigheter | -2 209,9 | |
| Periodens värdeförändringar | -787,9 | 1 043,6 |
| **Utgående redovisat värde** | **6 876,9** | **2 209,9** |

Periodens förvärv av fastigheter inkluderar rörelseförvärvet av Birkin Holding 1 193,3 mkr (-), se vidare not 29. Investeringar i befintliga fastigheter inkluderar en aktiverad ränta om 1,5 mkr (-). Den orealiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheter uppgick till -787,8 mkr (1 043,6) under perioden och redovisas i resultaträkningen på raden "Orealiserade värdeförändringar". Värdet efter värdeförändring uppgår till 6 876,9 mkr (2 209,9).

Koncernen har tecknat exploateringsavtal med kommuner med ett bindande åtagande att erlägga exploateringsavgifter om 1 219 mkr. Koncernen har för närvarande inte tecknat några bindande entreprenad- eller förvärvsavtal avseende fastigheter.


Transaktion 09222115557490147016 Signerat PF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, ML, PM

## Taxeringsvärden och skattemässigt restvärde

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Taxeringsvärde förvaltningsfastigheter, varav | 2 079,4 | 293,9 |
| *Byggnader* | 1 090,9 | 118,5 |
| *Mark* | 988,5 | 175,4 |
| Skattemässigt restvärde | 2 267,5 | 571,1 |

## Värderingsmodell

Värderingen har upprättats i enlighet med RICS Valuation - Global standards vilken införlivar internationella värderingsstandard ("the Red book"). Värderingen bygger på uppgifter om fastighterna som uthyrningsbara ytor, hyreskontrakt och övriga hyresvillkor, uppgifter om vakanta lokaler och en bedömning av fastigheternas intäkter och kostnader och risk/avkastning utifrån ett fastighetsägar- eller investerrperspektiv. Värdering sker av varje individuell Förvaltningsfastighet eller Exploateringsprojekt var för sig.

Förvaltningsfastigheterna och Exploateringsprojekten 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 befintligt hus rivs om det är en förvaltningsfastighet som är uthyrd (Projektfastighet) fram till byggstart.

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

| Värderingsantaganden | 2022-12-31 |
|---|---|
| Kalkylperiod, antal år | 17 |
| Årlig inflation under kalkylperioden, % | 2,0% |
| Hyresutveckling, % per år under kalkylperioden | 1,2% |
| Kalkylränta, % | 6,4% |
| Direktavkastningskrav bostäder, % | 3,8% |
| Direktavkastningskrav lokaler, % | 3,8 - 6,5% |
| Hyresvärde, kr/kvm | 3 085 |
| Drifts- och underhållskostnader år 1, kr/kvm | 409 |

## 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 +/- 425 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 | 2022-12-31 |
|---|---|
| Direktavkastningskrav +/- 0,5 % | -577 / +737 |
| Hyresvärde, +/- 10% | +1 100 / -1 100 |
| Drift- och underhållskostnader, +/- 50 kronor | +200 / -200 |

## NOT 16 Nyttjanderättstillgångar, leasingskuld

| Ackumulerade anskaffningsvärden | 2022-01-01-2022-12-31 | 2021-01-01-2021-12-31 |
|---|---|---|
| Vid årets början | - | - |
| Förvärv | 91,6 | - |
| Omklassificering till förvaltnings- och projektfastigheter | - | - |
| **Utgående balans** | **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 mkr.

Av värdet vid årskiftet kommer 88,1 mkr omförhandlas 2027 och 3,5 omförhandlas 2024.


Transaktion 09222115557478016 Signerat BF, KBA, JÅ, FI, JU, HW, MW, ML, PM

## NOT 17 Andelar i intresseföretag

Resultat från andelar i intressebolag uppgick till 3,7 mkr (9,4) under perioden. Hela resultatet hänför sig till tiden före den 28 april och den verksamhet som bedrevs under namnet Tobin Properties. Samtliga intressebolag har avvecklats i samband med att Klövern bildades 28 april 2022.

Intressebolaget Fyrsidan Holding och Golfbäcken Holding AB är numera helägda och därmed konsoliderade. Övriga intressebolag har sålts. Informationen i den här noten finns endast med för att visa resultat under 2021 och ställning per 2021-12-31 för de numera avvecklade intressebolagen.

Nedan visas de intresseföretag som är väsentliga för koncernen per 2021-12-31. Bolag angivna nedan har aktiekapital som består av stamaktier och preferensaktier vilka ägs direkt av koncernen. Kapitalandelen är densamma som röstandelen om inget annat anges nedan. Inget av bolagen är per 2022-12-31 ett intressebolag.

| Företagsnamn | Registrerings- och verksamhetsland | 2022-12-31 | 2021-12-31 | Karaktär av företagets förbindelse per 21-12-31 | Värderingsmetod per 21-21-31 |
|---|---|---|---|---|---|
| Gladan Holding II AB [1] | Sverige | - | 25% | Intresseföretag | Kapitalandelsmetoden |
| Fagerö Holding AB [1] | Sverige | - | 33% | Intresseföretag | Kapitalandelsmetoden |
| Portgås Fastighets AB [1] | Sverige | - | 30% | Intresseföretag | Kapitalandelsmetoden |
| Fyrsidan Holding AB [1] | Sverige | 100% | 50% | Intresseföretag | Kapitalandelsmetoden |
| Kista Square Garden Förvaltning AB [1] | Sverige | - | 50% | Intresseföretag | Kapitalandelsmetoden |

[1] Investeringsverksamhet för exploatering av fastighet.

### Finansiell information i sammandrag för intresseföretag

Nedanstående tabeller visar finansiell information i sammandrag för de intresseföretag som koncernen har bedömt som väsentliga. Informationen visar de belopp som har redovisats i de finansiella rapporterna för respektive intresseföretag. 2022-12-31 visar belopp t o m 2022-04-28 då sista intressebolag avyttrades.


Transaktion 09222115557490142816 Signerat PF, KBA, JÅ, FI, JU, HW, MW, ML, PM

## Gladan Holding II AB

| Balansräkning i sammandrag | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Anläggningstillgångar | - | 0 |
| Omsättningstillgångar | - | 0,5 |
| Kortfristiga skulder | - | 0,1 |
| Långfristiga skulder | - | 0 |
| **Nettotillgångar** | - | 0,5 |

| Totalresultat i sammandrag | 2022-01-01-2022-12-31 | 2021-01-01-2021-12-31 |
|---|---|---|
| Nettoomsättning | - | 0 |
| Resultat | - | -0,1 |
| Övrigt totalresultat | - | 0 |
| **Summa totalresultat** | - | -0,1 |

| Avstämning mot redovisade värden | 2022-01-01-2022-12-31 | 2021-01-01-2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Ingående nettotillgångar** | 0,6 | -0,3 |
| Resultat för perioden | - | -0,1 |
| Övrigt totalresultat | - | 0 |
| Omklassificering/Försäljning | -0,6 | 1,0 |
| **Utgående nettotillgångar** | - | 0,6 |

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Koncernens andel i % | - | 25% |
| Koncernens andel i mkr | - | 0,1 |
| **Redovisat värde på intresseföretag** | - | 0,1 |

## Fagerö Holding AB

| Balansräkning i sammandrag | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Anläggningstillgångar | - | - |
| Omsättningstillgångar | - | 21,4 |
| Kortfristiga skulder | - | 11,0 |
| Långfristiga skulder | - | - |
| **Nettotillgångar** | - | 10,3 |

| Totalresultat i sammandrag | 2022-01-01-2022-12-31 | 2021-01-01-2021-12-31 |
|---|---|---|
| Nettoomsättning | - | 3,2 |
| Resultat | 0,1 | -14,7 |
| Övrigt totalresultat | - | 0 |
| **Summa totalresultat** | 0,1 | -14,7 |

| Avstämning mot redovisade värden | 2022-01-01-2022-12-31 | 2021-01-01-2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Ingående nettotillgångar** | 10,3 | 25,0 |
| Resultat för perioden | +0,1 | -14,7 |
| Övrigt totalresultat | - | 0 |
| Omklassificering/Försäljning | -10,4 | 0 |
| **Utgående nettotillgångar** | - | 10,3 |

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Koncernens andel i % | - | 33% |
| Koncernens andel i mkr | - | 6,6 |
| **Redovisat värde på intresseföretag** | - | 6,6 |


Transaktion 09222115557477016 Signerat PF, KBA, JÅ, FI, JU, HW, MW, ML, PM

## Portgås Fastighets AB

| Balansräkning i sammandrag | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Anläggningstillgångar | - | - |
| Omsättningstillgångar | - | 3,4 |
| Kortfristiga skulder | - | 1,0 |
| Långfristiga skulder | - | 0,3 |
| **Nettotillgångar** | **-** | **2,1** |

| Totalresultat i sammandrag | 2022-01-01-2022-12-31 | 2021-01-01-2021-12-31 |
|---|---|---|
| Nettoomsättning | - | 47,0 |
| Resultat | - | 1,6 |
| Övrigt totalresultat | - | - |
| **Summa totalresultat** | **-** | **1,6** |

| Avstämning mot redovisade värden | 2022-01-01-2022-12-31 | 2021-01-01-2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Ingående nettotillgångar** | **2,1** | **40,1** |
| Resultat för perioden | -0,0 | 1,6 |
| Övrigt totalresultat | - | - |
| Omklassificering/Försäljning | -2,1 | - |
| Utbetald utdelning | - | 40,5 |
| **Utgående nettotillgångar** | **-** | **2,1** |

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Koncernens andel i % | - | 30% |
| Koncernens andel i mkr | - | 0,6 |
| **Redovisat värde på intresseföretag** | **-** | **0,6** |

## Fyrsidan Holding AB

| Balansräkning i sammandrag | 2022-12-31 [1)] | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Omsättningstillgångar | - | 758,1 |
| Kortfristiga skulder | - | 412,9 |
| Långfristiga skulder | - | 11,6 |
| **Nettotillgångar** | **-** | **333,6** |

| Totalresultat i sammandrag | 2022-01-01-2022-12-31 | 2021-01-01-2021-12-31 |
|---|---|---|
| Nettoomsättning | - | 9,5 |
| Resultat | -0,0 | 10,7 |
| Övrigt totalresultat | - | 0,0 |
| **Summa totalresultat** | **-** | **10,7** |

| Avstämning mot redovisade värden | 2022-01-01-2022-12-31 | 2021-01-01-2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Ingående nettotillgångar** | **438,8** | **393,1** |
| Avyttring/omklassning | -438,5 | - |
| Erhållna aktieägartillskott | - | 35,1 |
| Resultat för perioden | - | 10,7 |
| Övrigt totalresultat | - | - |
| **Utgående nettotillgångar** | **-** | **438,8** |

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Koncernens andel i % | 100% | 50% |
| Koncernens andel i mkr | - | 438,8 |
| **Redovisat värde på intresseföretag** | **-** | **438,8** |

1) Kolumnen visar uppgifter som ingår i intressebolagsredovisningen. Fyrsidan Holding AB är numera helägt och koncolideras i koncernen.


Transaktion 09222115557477301 Signerat BF, KBA, JÅ, FI, JU, HW, MW, ML, PM

## Kista Square Garden Förvaltning AB

| Balansräkning i sammandrag | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Anläggningstillgångar | - | - |
| Omsättningstillgångar | - | 0,1 |
| Kortfristiga skulder | - | - |
| Långfristiga skulder | - | - |
| **Nettotillgångar** | - | 0,1 |

| Totalresultat i sammandrag | 2022-01-01-2022-12-31 | 2021-01-01-2021-12-31 |
|---|---|---|
| Nettoomsättning | - | - |
| Resultat | 3,6 | - |
| Övrigt totalresultat | - | - |
| **Summa totalresultat** | **3,6** | - |

| Avstämning mot redovisade värden | 2022-01-01-2022-12-31 | 2021-01-01-2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Ingående nettotillgångar** | - | - |
| Förvärv/avyttring/omklassning | -3,6 | - |
| Resultat för perioden | 3,6 | - |
| Övrigt totalresultat | - | - |
| **Utgående nettotillgångar** | - | - |

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Koncernens andel i % | - | 50% |
| Koncernens andel i mkr | - | - |
| **Redovisat värde på intresseföretag** | - | - |

## NOT 18 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder i koncernen

| | Finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultatet | | Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde | | Summa redovisat värde | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Finansiella tillgångar** | **2022** | **2021** | **2022** | **2021** | **2022** | **2021** |
| Fordringar hos intresseföretag | - | - | - | 11,1 | - | 11,1 |
| Fordran ägare | - | - | 567,5 | | 567,5 | - |
| Övriga långfristiga fordringar | - | - | 1,0 | 26,7 | 1,0 | 26,7 |
| Kundfordringar | - | - | 9,9 | 1,3 | 9,9 | 1,3 |
| Övriga fordringar | - | - | 94,0 | 5,8 | 94,0 | 5,8 |
| Upplupna intäkter | - | - | 20,5 | 93,2 | 20,5 | 93,2 |
| Derivatinstrument | 2,6 | - | - | - | 2,6 | - |
| Likvida medel | - | - | 84,1 | 44,6 | 84,1 | 44,6 |
| **Summa** | **2,6** | - | **776,9** | **181,7** | **779,5** | **181,7** |
| **Finansiella skulder** | | | | | | |
| Skuld till kreditinstitut | - | - | 1 388,0 | - | 1 388,0 | - |
| Leverantörsskulder | - | - | 16,4 | 9,1 | 16,4 | 9,1 |
| Skulder till moderföretag | - | - | - | 1 085,4 | - | 1 085,4 |
| Övriga långfristiga skulder | - | - | 164,3 | 274,6 | 164,3 | 274,6 |
| Övriga kortfristiga skulder | - | - | 19,8 | 47,0 | 19,8 | 47,0 |
| Upplupna kostnader | - | - | 30,5 | 67,3 | 30,5 | 67,3 |
| **Summa** | - | - | **1 454,7** | **1 483,4** | **1 454,7** | **1 483,4** |

Fordran på ägare är 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.

Drygt 40 procent av 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 begränsing av utestående lånebelopp jämfört med aktuell värdering av den fastighet som är pantsatt för lånet. Miniminivå för soliditeten i koncernen och ränteteckningsgrad förekommer också. Koncernen uppfyller convenantvillkoren i låneavtalen vid periodens utgång.


Transaktion 09222115557491401016 Signerat BF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, MI, PM

## NOT 19 Exploateringsfastigheter

| Ackumulerade anskaffningsvärden | 2022-01-01-2022-12-31 | 2021-01-01-2021-12-31 |
|---|---|---|
| Vid årets början | 63,4 | 1 071,3 |
| Investeringar/förvärv | - | 158,4 |
| Avyttring | -63,4 | - |
| Omklassificering till förvaltnings- och projektfastigheter | - | -1 166,3 |
| **Utgående balans** | **0,0** | **63,4** |

Före Klöverns bildades bedrev Tobin Properties (numera namnändrat till Klövern) bostadsutveckling genom att bygga och sedan sälja bostadsrätter. Exploateringsfastigheter är de fastigheter som förvärvats för att bygga bostäder och sedan sälja till bostadsrättsföreningar. Tobin Properties avvecklade bostadsutvecklingsverksamheten i inför bildandet av Klövern. Den sista exploateringsfastigheten såldes till annat bolag inom Corem den 28 april 2022.

## NOT 20 Andelar i bostadsrättsföreningar

| Ackumulerade anskaffningsvärden | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Vid årets början | 7,9 | 90,2 |
| Årets anskaffning | - | 91,8 |
| Årets avyttring | -7,9 | -174,1 |
| **Utgående balans** | **0,0** | **7,9** |

Detta är andelar i bostadsrättsföreningar som bildats för att förvärva de fastigheter som byggts med bostäder. Andelarna såldes som bostadsrätter när bostäderna var färdigbyggda. Tobin Properties avvecklade bostadsutvecklingsverksamheten i inför bildandet av Klövern. Den sista bostadsrätterna såldes till annat bolag inom Corem den 28 april 2022.

## NOT 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| Ackumulerade anskaffningsvärden | 2022-01-01-2022-12-31 | 2021-01-01-2021-12-31 | 2022-01-01-2022-12-31 | 2021-01-01-2021-12-31 |
| Förutbetalda projektkostnader | - | 31,4 | - | - |
| Upplupna intäkter | 1,8 | 54,4 | 0,0 | 5,4 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 18,4 | 7,4 | 16,9 | 0,0 |
| **Redovisat värde** | **20,5** | **93,2** | **16,9** | **5,4** |

## NOT 22 Likvida medel

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| Ackumulerade anskaffningsvärden | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Kassa och banktillgodohavanden | 84,1 | 44,6 | 38,0 | 0,0 |
| **Redovisat värde** | **84,1** | **44,6** | **38,0** | **0,0** |

## NOT 23 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 2022-12-31. Klövern Ben är bokfört till 100,1 mkr (-) i moderbolaget. se vidare not 33.

| | | | Kapitalandel/Rösträttsandel | |
|---|---|---|---|---|
| Företag | Organisationsnummer | Säte | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Klövern AB (publ) | 556733-4379 | Stockholm | Moderföretag | Moderföretag |
| Klövern Ben AB | 559352-4167 | Stockholm | 100% | - |
| Tobin Properties Projektutveckling AB | 556971-7399 | Stockholm | - | 100% |
| Menigasker AB | 559000-0336 | Stockholm | - | 100% |
| Lundbytorp Fastighets AB | 559000-0328 | Stockholm | - | 100% |
| Pederstrup AB | 559091-2589 | Stockholm | - | 100% |
| SBG Gravensteiner AB | 556772-1476 | Stockholm | - | 100% |
| Tobin 1 Holding AB | 559120-5355 | Stockholm | - | 100% |
| Tobin Kista Holding AB | 559120-5348 | Stockholm | - | 100% |
| Tobin Properties Bygg AB | 559223-1590 | Stockholm | - | 100% |
| Golfbäcken Holding AB | 559003-1869 | Stockholm | - | 100% |
| Gladan Holding II AB | 559064-9918 | Stockholm | - | 25% |
| Fagerö Holding AB | 559042-7521 | Stockholm | - | 33% |
| **Indirekta dotterföretag** | | | | |
| Peasgood Nonsuch AB | 559090-3935 | Stockholm | 100% | 100% |
| Alpkatten Holding AB | 559352-6964 | Stockholm | 100% | 0% |
| Alpsippan Fastighet AB | 556951-6692 | Stockholm | 100% | 0% |
| Bagarmossen Holding AB | 559016-5188 | Stockholm | 100% | 0% |
| Bergholmsbacken Fastighets AB | 559336-9688 | Stockholm | 100% | 0% |


Transaktion 09222115557490147016 Signerat PF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, ML, PM

| Företag | Organisationsnummer | Säte | Kapitalandel/ Rösträttsandel 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Bergholmsbacken Holding AB | 559336-9670 | Stockholm | 100% | 0% |
| Brf Brygghusen 2 vid Väsjön | 769633-5996 | Stockholm | 100% | 0% |
| Brf Eddahuset | 769628-9136 | Stockholm | 100% | 0% |
| Brf Golfbäcken 1A | 769632-9015 | Stockholm | 100% | 0% |
| Brf Golfbäcken 1B | 769632-9023 | Stockholm | 100% | 0% |
| Brf Kista Square Garden | 769631-9560 | Stockholm | 100% | 0% |
| Brf Kista Square Garden 1 | 769635-4989 | Stockholm | 100% | 0% |
| Brf Kista Square Garden 2 | 769635-4971 | Stockholm | 100% | 0% |
| Brf Kista Square Garden 3 | 769635-4963 | Stockholm | 100% | 0% |
| Brf Kista Square Garden 4 | 769635-4955 | Stockholm | 100% | 0% |
| Brf Klövern T51 | 769631-9586 | Stockholm | 100% | 0% |
| Brf Oranie | 769631-7010 | Stockholm | 100% | 100% |
| Brf The BRiCK Indigo | 769631-9362 | Stockholm | 100% | 0% |
| BRF The BRiCK Viridum | 769631-9339 | Stockholm | 100% | 0% |
| Buxbomshäcken Holding AB | 559164-7267 | Stockholm | 100% | 0% |
| Corem Projekt 2 AB | 559354-2540 | Stockholm | 100% | 0% |
| Eken & Aspen Fastighets AB | 559361-7615 | Stockholm | 100% | 0% |
| Eken & Aspen Holding AB | 559361-7607 | Stockholm | 100% | 0% |
| Fyrsidan 2 AB | 559115-2110 | Stockholm | 100% | 0% |
| Fyrsidan Fastighets AB | 556994-3490 | Stockholm | 100% | 0% |
| Fyrsidan Fastighetsholding AB | 559091-2324 | Stockholm | 100% | 0% |
| Fyrsidan Holding AB | 556990-6711 | Stockholm | 100% | 0% |
| Fyrsidan Projekt AB | 559091-2357 | Stockholm | 100% | 0% |
| Garage & Parkering i Centrala Sundbyberg AB | 559028-7875 | Stockholm | 0% | 100% |
| Gladan Holding AB | 559036-4179 | Stockholm | 0% | 25% |
| Golfbäcken Mark I AB | 559099-1757 | Stockholm | 100% | 100% |
| Golfbäcken Mark II AB | 559099-1732 | Stockholm | 100% | 100% |
| Handen Exploatering AB | 559038-0514 | Stockholm | 100% | 0% |
| Handen Exploatering Holding AB | 559350-5398 | Stockholm | 100% | 0% |
| Huvudsta Bostads AB | 556987-2947 | Stockholm | 100% | 0% |
| Huvudsta Lägenheter AB | 559056-3259 | Stockholm | 100% | 0% |
| Ingarö Bostad AB | 559341-1530 | Stockholm | 100% | 0% |
| Klövern Förrådet 23 AB | 559350-5463 | Stockholm | 100% | 0% |
| Klövern Förrådet 23 Holding AB | 559350-5455 | Stockholm | 100% | 0% |
| K1 Nacka Strand AB | 559272-9114 | Stockholm | 0% | 100% |
| Kattegatt Fastighets AB | 556465-7277 | Stockholm | 100% | 0% |
| Kista Qvadrat Kommanditbolag | 916511-5057 | Stockholm | 100% | 0% |
| Kista Square Garden Förvaltning AB | 559030-7897 | Stockholm | 0% | 50% |
| Kista Square Garden Kommersiellt AB | 559174-2993 | Stockholm | 100% | 0% |
| Klövern Aspudden Holding AB | 559385-0778 | Stockholm | 100% | 0% |
| Klövern Birkin Andelsägare 1 AB | 559362-7127 | Stockholm | 100% | 0% |
| Klövern Birkin Andelsägare 2 AB | 559362-7135 | Stockholm | 100% | 0% |
| Klövern Birkin Holding AB | 559348-5351 | Stockholm | 100% | 0% |
| Klövern Byggrätts AB | 559272-6417 | Stockholm | 100% | 0% |
| Klövern Claudia AB | 559252-1370 | Stockholm | 100% | 0% |
| Klövern Cylindern HB | 916623-1507 | Stockholm | 100% | 0% |
| Klövern Elisabeth AB | 556922-4230 | Stockholm | 100% | 0% |
| Klövern Elvira AB | 559252-1388 | Stockholm | 100% | 0% |
| Klövern Freja AB | 559252-1396 | Stockholm | 100% | 0% |
| Klövern Förrådet 19 AB | 556274-0836 | Stockholm | 100% | 0% |
| Klövern Förrådet 19 Holding AB | 559352-6972 | Stockholm | 100% | 0% |
| Klövern Hedda AB | 559288-0529 | Stockholm | 100% | 0% |
| Klövern Ingrid AB | 559148-3317 | Stockholm | 100% | 0% |
| Klövern Konrad AB | 556923-4221 | Stockholm | 100% | 0% |
| Klövern Kronåsen Fastighets AB | 559385-0760 | Stockholm | 100% | 0% |
| Klövern Kronåsen Holding AB | 559385-0752 | Stockholm | 100% | 0% |
| Klövern Lilja AB | 559300-0481 | Stockholm | 100% | 0% |
| Klövern Love 1 AB | 556797-0644 | Stockholm | 100% | 0% |
| Klövern Nora AB | 559252-1404 | Stockholm | 100% | 0% |
| Klövern Selma AB | 559300-0515 | Stockholm | 100% | 100% |
| Klövern Startboxen AB | 556625-3521 | Stockholm | 100% | 0% |
| Klövern Södrakajen AB | 559148-3309 | Stockholm | 100% | 0% |
| Klövern Tuva AB | 559252-1412 | Stockholm | 100% | 0% |
| Klövern Väsjön Holding AB | 559157-3448 | Stockholm | 100% | 0% |
| Klövern Västrakajen AB | 559148-3259 | Stockholm | 100% | 0% |
| Kolkajan Fastighets AB | 559229-6700 | Stockholm | 0% | 100% |
| Mariefjärd AB | 559102-0424 | Stockholm | 100% | 100% |
| Mariefjärd M 22 Holding AB | 559104-9001 | Stockholm | 100% | 100% |
| Mariefjärd M 29 Holding AB | 559104-9043 | Stockholm | 100% | 100% |
| Mariefjärd M Holding 1 AB | 559104-9019 | Stockholm | 100% | 100% |
| Mariefjärd M Holding 2 AB | 559104-9027 | Stockholm | 100% | 100% |
| Nacka 1 AB | 559006-0868 | Stockholm | 100% | 100% |
| Nacka 3 AB | 559006-0843 | Stockholm | 100% | 100% |


Transaktion 09222115557490147016 Signerat PF, KRA, JA, FI, JU, HW, MW, ML, PM

| Företag | Organisationsnummer | Säte | Kapitalandel/ Rösträttsandel 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Nacka Strand 1 Ek för | 769636-4699 | Stockholm | 0% | 100% |
| Nacka Strand 2 AB | 559006-0835 | Stockholm | 100% | 100% |
| Nacka Strand 2 Ek för | 769636-4715 | Stockholm | 0% | 100% |
| Nenets Holding AB | 556989-3554 | Stockholm | 100% | 0% |
| Norra Nacka Strand Exploatering DP 3 AB | 559121-8515 | Stockholm | 100% | 97% |
| Klövern Näsby 4:1159 AB | 556931-2050 | Stockholm | 100% | 0% |
| Klövern Näsby 4:1159 Holding AB | 559350-5406 | Stockholm | 100% | 0% |
| Persikorött Marievik Ek för | 769633-2472 | Stockholm | 100% | 100% |
| PN-vik 29 AB | 556684-0913 | Stockholm | 100% | 100% |
| Portgås Fastighets AB | 559073-2300 | Stockholm | 0% | 30% |
| Saltsjö-Järla Fastighets AB | 556903-4647 | Stockholm | 100% | 0% |
| Saltsjö-Järla Holding AB | 556902-7914 | Stockholm | 100% | 0% |
| Samur Fastighet 1 AB | 559083-0831 | Stockholm | 100% | 0% |
| Samur Fastighet 2 AB | 559083-0864 | Stockholm | 100% | 0% |
| Samur Holding AB | 559350-5448 | Stockholm | 100% | 0% |
| Skärholmsdalen Fastighets AB | 559165-1921 | Stockholm | 100% | 0% |
| Skärholmsdalen Holding AB | 559164-8422 | Stockholm | 100% | 0% |
| Slipskäraren Fastighets AB | 556976-6354 | Stockholm | 100% | 0% |
| SNB Kista Fastighets 2 AB | 559030-7871 | Stockholm | 100% | 0% |
| SNB Kista Fastighets 3 AB | 559030-7939 | Stockholm | 100% | 0% |
| Sockerbagaren Ek.för | 769630-1428 | Stockholm | 100% | 0% |
| Sollentuna Tappen 12 Fastighets AB | 559076-2935 | Stockholm | 100% | 0% |
| Sollentuna Tappen 12 Holding AB | 559350-5380 | Stockholm | 100% | 0% |
| Sundbyberg Sprängaren 7 i RIÖ Fastighets AB | 559117-7240 | Stockholm | 0% | 100% |
| Svartbacken AB | 556831-8405 | Stockholm | 100% | 0% |
| Svartbäcken Holding AB | 556828-8624 | Stockholm | 100% | 0% |
| Tfn-plan Timotejen Hotellet Mellan AB | 556985-9316 | Stockholm | 100% | 0% |
| Tfn-plan Timotejen Skolan Mellan AB | 556985-9282 | Stockholm | 100% | 0% |
| Tuss Fastighets AB | 559194-8962 | Stockholm | 100% | 0% |
| Tuss Holding AB | 559039-3012 | Stockholm | 100% | 0% |
| Ursvik 3 AB | 559350-5422 | Stockholm | 100% | 0% |
| Ursvik 3 Holding AB | 559350-5414 | Stockholm | 100% | 0% |
| Vargbacken Fastighets AB | 559180-1294 | Stockholm | 100% | 0% |
| Årstafältet 4 Fastighets AB | 559337-1700 | Stockholm | 100% | 0% |
| Årstafältet 4 Holding AB | 559337-1692 | Stockholm | 100% | 0% |

## NOT 24 Eget kapital

### Aktiekapital

Det registrerade aktiekapitalet på 12,8 (12,3) mkr består av 128 027 562 (122 771 490) 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) | 2022-01-01-2022-12-31 | 2021-01-01-2021-12-31 |
|---|---|---|
| Antal utestående aktier vid årets början | 122,8 | 122,8 |
| Nyemission av stamaktier 2022-06-02 | 5,3 | - |
| **Antal utestående aktier vid årets slut** | **128,0** | **122,8** |

## Utdelning

Efter balansdagen har styrelsen föreslagit att till förfogande stående utdelningsbara medel om 7 695 765 437 kronor balanseras i ny räkning. Ingen utdelning till aktieägarna föreslås. Dispositionen av utdelningsbara medel blir föremål för fastställelse på årsstämman den 24 april 2023.

| Medel till stämmans förfogande, kronor | |
|---|---|
| Tillskjutet kapital | 9 008 576 210 |
| Överkursfond | 1 608 445 513 |
| Balanserat resultat | -1 100 477 371 |
| Årets resultat | -1 820 778 915 |
| | **7 695 765 437** |

| Förslag till disposition, kronor | |
|---|---|
| Balanseras i ny räkning | **7 695 765 437** |
| Till aktieägarna utdelas | - |
| | **7 695 765 437** |


Transaktion 09222115557491472016 Signerat PF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, MI, PM

## NOT 25 Finansiella risker

Koncernens resultat, finansiella ställning och kassaflöde påverkas både av förändringar i omvärlden och av koncernens 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.

Koncernens utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker: kreditrisk, marknadsrisker (ränterisk, valutarisk och annan prisrisk) och likviditetsrisk samt refinansieringsrisk. Det är styrelsen som har det övergripande ansvaret för koncernens riskarbete, inklusive finansiella risker. Riskarbetet omfattar att identifiera, bedöma och värdera de risker som koncernen 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 koncernen. Koncernens 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 koncernens motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka koncernen en finansiell förlust. Koncernen har en endast en mycket begränsad exponering för kreditrisk i kund och hyresfordringar då dessa fordringar per balansdagen uppgick till 9,9 MSEK (1,3) Historiskt sett har koncernen inte haft några betydande kreditförluster relaterade till kund och hyresfordringar. Koncernen hade per balansdagen inga förfallna kund eller hyresfordringar som uppgick till materiella belopp.

Koncern är även exponerad för kreditrisk genom fordringar på ägarbolag om 567,5 MSEK (-).

Risken för kreditförluster kopplat till likvida medel bedöms som mycket låg då likvida medel per den 31 december 2022 uppgår till 84,1 (44,6) MSEK 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).

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

Kreditrisk i kundfordringar (enligt förenklad metod)
För koncernen finns kreditrisk främst i kundfordringar och Klöverns målsättning är att ha en kontinuerlig uppföljning av denna kreditrisk. Koncernens kunder utgörs primärt av företag. Koncernen har fastställda riktlinjer för att säkra att försäljning av produkter sker till kunder med lämplig kreditbakgrund. Betalningsvillkoren uppgår normalt till 30 dagar. De historiska kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning.

För kundfordringar tillämpas den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga kundfordringar. Koncernens nedskrivningsmodell baseras på en förlustmatris med historisk förlustprocent i kombination med framåtriktad information och bedömning. Koncernen har valt att värdera förväntade kreditförluster kollektivt, på grund av historiskt få och låga kreditförluster och då kundportföljen utgörs av ett stort antal mindre kunder. Om faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger, sker en individuell bedömning för att uppskatta den förväntade kreditförlusten utöver förlustandelen. Koncernen har inte gjort någon reservering för förväntade kreditförluster på grund av att risken för kreditförluster anses vara väldigt låg och beloppen oväsentliga.

Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna mer än 90 dagar bedöms vara god, baserat på historiskt låga kundförluster och beaktande av framåtriktade faktorer. Värdet på bortskrivna fordringar som fortfarande är under åtgärder för återvinning uppgår till 0 TSEK.

Reservering för förväntade kreditförluster (generell metod)
För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmetod 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 fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på 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.

Bolaget tillämpar en ratingbaserad metod för bedömning av förväntade kreditförluster utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Bedömning görs per motpart. Bolaget har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. Koncernen har inte gjort någon reservering för förväntade kreditförluster på grund av att beloppen anses vara oväsentliga.

De finansiella tillgångarna redovisas i rapporten över finansiell ställning till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga, netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultatet.

### Kreditriskexponering och kreditriskkoncentration

Koncernens kreditriskexponering utgörs av långfristiga fordringar, kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel. Likvida medel, 84,1 MSEK är placerade i finansiellt institut med kreditrating [AA] i kreditvärdighet.

Det har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av koncernens finansiella tillgångar.

### 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 räntеförändringar som påverkar koncernens kassaflöde och resultat i en större omfattning än vad Klövern klarar av. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Koncernen är främst utsatt för ränterisk avseende koncernens lån till moderföretag och lån till kreditinstitut.

Koncernens upplåning sker till fast ränta. Krediterna har löptid om en månad med löpande månadsvisa förlängningar. Ränterisken är låg då koncernens räntekostnader är låga i förhållande till totalt resultat.


Transaktion 09222115557491472016 Signerat PF, KBA, JÅ, FI, JU, HW, MW, ML, PM

## 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. Koncernen hanterar likviditetsrisken genom kontinuerlig uppföljning av verksamheten, där koncernen löpande prognosticeras framtida kassaflöden utifrån olika scenarion för att säkerställa att finansiering sker i tid.

Koncernens kontraktsenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulderna har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Nedan visas kreditavtal/-ramar som Klövern har ingått:

| Löptidsanalys | Belopp 2022-12-31 | Utnyttjad 2022-12-31 | Belopp 2021-12-31 | Utnyttjad 2021-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Byggkreditiv | 92,5 | 79,0 | - | - |
| Kreditfacilitet | - | - | 8,0 | 0,9 |
| **Summa** | **92,5** | **79,0** | **8,0** | **0,9** |

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

| Kapitalbindning | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Inom 1 år | 753,7 | - |
| Inom 1-2 år | 200,8 | - |
| Inom 3-5 år | 434,7 | - |

Efter räkenskapsårets utgång har 550 mkr av lånen som förfaller inom 1 år förlängts.

| Räntebindning | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Inom 1 år | 1 019,2 | - |
| Inom 1-2 år | - | - |
| Inom 3-5 år | 370,0 | - |

## NOT 26 Övriga skulder

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2022-01-01-2022-12-31 | 2021-01-01-2021-12-31 | 2022-01-01-2022-12-31 | 2021-01-01-2021-12-31 |
| Förskott från kunder | - | 35,4 | - | - |
| Skuld till bostadsrättsföreningar | - | 4,0 | - | - |
| Skatteskulder | 18,9 | - | 5,6 | - |
| Leverantörsskulder | 16,4 | - | 0,1 | 0,5 |
| Övriga skulder | 19,8 | 7,6 | 0,3 | 6,1 |
| **Redovisat värde** | **55,2** | **47,0** | **6,0** | **6,6** |

## NOT 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2022-01-01-2022-12-31 | 2021-01-01-2021-12-31 | 2022-01-01-2022-12-31 | 2021-01-01-2021-12-31 |
| Förutbetalda hyror | 6,0 | 1,3 | - | - |
| Upplupna räntekostnader* | 0,2 | 18,0 | - | 0,7 |
| Upplupna personalkostnader | 2,0 | - | 2,0 | - |
| Upplupna driftkostnader fastighet | 5,2 | - | - | - |
| Upplupna projektkostnader | 8,7 | - | - | - |
| Övriga upplupna kostnader | 8,4 | 48,0 | 8,7 | 6,8 |
| **Redovisat värde** | **30,5** | **67,3** | **10,7** | **7,5** |

*Upplupna kostnader i koncernen 2021 avser till sin helhet ränta till dåvarande moderbolag.


Transaktion 09222115557477301 Signerat BF, KBA, JÅ, FI, JU, HW, MW, ML, PM

## NOT 28 Kassaflödesanalys

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 2022-01-01-2022-12-31 | 2021-01-01-2021-12-31 | 2022-01-01-2022-12-3 | 2021-01-01-2021-12-31 |
| Intäktsredovisning över tid | - | 8,1 | - | - |
| Återförda avsättningar | - | - | - | -23,4 |
| Avskrivningar | 0,4 | 4,1 | 0,1 | 1,4 |
| Redovisat värde | 0,4 | 12,2 | 0,1 | -22,0 |

### Förändring av koncernens skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

| | | | Icke-kassaflödespåverkande förändringar | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Löptidsanalys | 2022-01-01 | Kassaflöden från finansiering | Periodisering av lånekostnader samt övervärde obligation | Skulder överlåtna vid försäljning av dotterbolag | Omklassificering | Kvittning av fordran/skuld | 2022-12-31 |
| Långfristiga 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** | **0** | **-31,8** | **0** | **1388,0** |

| | | | Icke-kassaflödespåverkande förändringart | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Löptidsanalys | 2021-01-01 | Kassaflöden från finansiering | Periodisering av lånekostnader samt övervärde obligation | Skulder överlåtna vid försäljning av dotterbolag | Omklassificering | Kvittning av fordran/skuld | 2021-12-31 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 22,4 | 36,6 | - | - | - | - | 59,0 |
| Skulder till koncernföretag/intresseföretag | 1193,2 | -107,7 | - | - | - | - | 1085,5 |
| **Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten** | **1215,6** | **-71,1** | **0** | **0** | **0** | **0** | **1144,5** |


Transaktion 09222115557477301 Signerat BF, KBA, JÅ, FI, JU, HW, MW, ML, PM

## NOT 29 Rörelseförvärv

Den 28 april 2023 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 preliminärar förvärvsanalys upprättades. Koncernen har haft kostnader om 0,9 mkr i samband med förvärvet.

| Förvärvsanalys | |
|---|---|
| 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** |

Förvärvet tillförde 300 mkr till koncernens likvida medel. Birkin Holding koncernen har tillfört Klövern 22,5 mkr i hyresintäkter och genererat ett driftöverskott om 12,9 mkr under 2022 sedan förvärvet. Den förvärvade koncernen Birkin Holding bildades samma dag som Klöverrns förvärv, varför Birkin Holding koncernen inte har någon resulaträkning 1 januari - 28 april.

| Resultaträkning Birkin Holding | 2022-01-01-2022-04-28 | 2022-01-01-2022-12-31 |
|---|---|---|
| Hyresintäkter | - | 22,5 |
| **Fastighetskostnader** | - | -9,6 |
| **Driftöverskott** | - | 12,9 |
| Central administration | - | -2,6 |
| Finansiella intäkter och kostnader | - | -6,1 |
| Förvaltningsresultat | - | 4,2 |

| Balansräkning Birkin Holding | 2022-04-28 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | |
| Exploateringsprojekt | 39,2 | 4,6 |
| Förvaltningsfastigheter | 761,4 | 902,4 |
| **Övriga anläggningstillgångar** | 3,3 | 604,5 |
| **Anläggningstillgångar** | 873,7 | 1511,6 |
| Omsättningstillgångar | 13,2 | 21,1 |
| Koncernfordringar, netto | | 267,8 |
| Likvida medel | 13,0 | 5,5 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | **899,9** | **1806,0** |
| **SKULDER OCH EGET KAPITAL** | | |
| Eget kapital | 705,4 | 1 605,4 |
| **Långfristiga skulder** | **11,7** | 13,9 |
| **Kortfristiga skulder** | 182,9 | 186,7 |
| **SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL** | **899,9** | **1 806,0** |

Förändringen i Eget kapital kommer förklaras av ett kapitaltillskott från säljaren ägare i form av en reversfordran om ursprungligen 900 mkr.

## NOT 30 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Ställda säkerheter** | **2022-12-31** | **2021-12-31** | **2022-12-31** | **2021-12-31** |
| Företagsinteckningar | 10,3 | 10,3 | 10,3 | 10,3 |
| Fastighetsinteckningar | 1 382,4 | - | - | - |
| **Summa** | **1 392,7** | **10,3** | **10,3** | **10,3** |

| Eventualförpliktelser | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag | - | 170 ,0 | 2 677,0 | - |
| **Summa** | **-** | **170,0** | **2 677,0** | **-** |

Borgensförbindelser föregående år avser i sin helhet säkerställande av Norra Nacka Strand Exploatering DP 3 AB:s och Nacka Strand 2 AB:s åtaganden gentemot Nacka kommun enligt fastighetsutvecklingsavtal. Borgensförbindelser i moderbolaget avser främst dotterbolagens banklån och säkerställande av åtaganden i dotterbolag gentemot kommuner enligt exploateringsavtal. Koncernen har även uttagna pantbrev i eget förvar till ett värde av 1 139,6 mkr.


Transaktion 09222115557490142816 Signerat BF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, MI, PM

## NOT 31 Transaktioner med närstående

### Koncernen

Klövern har förvärvat samtliga fastigheter och exploateringsprojekt från sina huvudägare Corem Property Group, ALM Equity samt även av minoritetsägaren Broskeppet Bostad. Transaktionerna har skett till marknadsmässiga villkor med stöd av extern värdering.

Klövern har en fordran på ALM Equity om nominellt 600 mkr. Reverserna förfaller till betalning med lika delar i juni 2024 och i juni 2026. Reverserna löper utan ränta och har redovisats till upplupet anskaffningsvärde enligt IFRS 9 till ett belopp om 568 mkr vid periodens utgång. Under perioden har en ränta om 8,5 mkr intäktsförts.

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

Corem Property Group hyr en kommersiell lokal i en av Klöverns projektfastigheter till en årshyra om 11,5 mkr

### Moderbolaget

En förteckning av koncernens dotterföretag, vilka även är de företag som är närstående till moderföretaget, anges i not 31. Alla transaktioner mellan Klövern AB (publ), och dess dotterföretag har eliminerats i koncernredovisningen.

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

**Sammanställning av moderbolagets transaktioner med närstående**

| Koncernbolag | 2022-01-01-2022-12-31 | 2021-01-01-2021-12-31 |
|---|---|---|
| Intäkter av varor/ tjänster | 29,7 | - |
| Räntor | 123,5 | 33,3 |
| Inköp av varor/ tjänster | - | 8,5 |
| Skuld på balansdagen | 280,7 | 1 085,5 |
| Fordringar på balansdagen | 7 859,5 | - |

| Intresseföretag | | |
|---|---|---|
| Fordran på balansdagen | - | 11,7 |

| Andra närstående | | |
|---|---|---|
| Inköp av varor/ tjänster | 7,5 | 32,7 |

De koncerninterna intäkterna består av de kostnader för förvaltning, utveckling och styrning som moderbolaget fakturerar koncernbolagen. Av moderbolagets försäljning under räkenskapsåret avser 100 (91) procent försäljning till koncernbolag. Moderbolaget köper inte in några tjänster från sina dotterbolag (föregående år var 79 procent av inköpen från dotterbolag)

Moderbolagets koncernmellanhavanden har uppkommit i samband med eller efter bolagsförvärven 2022-04-28. Fordringar avser i sin helhet Klövern Ben AB.

## NOT 32 Resultat från andelar i dotterbolag

| Moderbolag | 2022-01-01-2022-12-31 | 2021-01-01-2021-12-31 |
|---|---|---|
| Utdelning från dotterbolag | - | 19,0 |
| Resultat från andelar i db | - | 0,3 |
| Nedskrivning dotterbolag | -1 900,0 | -79,3 |
| **Summa** | **-1 900,0** | **-60,0** |

## NOT 33 Andelar i dotterbolag

| Moderbolagets andelar i direkt ägda dotterbolag | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Ingående redovisat anskaffningsvärde** | 352,1 | 339,0 |
| Årets anskaffningar | 690,1 | 0,0 |
| Tillskott | 2 000,0 | 61,0 |
| Omklassificeringar | - | 0,0 |
| Försäljningar | -1 042,1 | -48,4 |
| **Ingående ackumulerade nedskrivningar** | **-201,5** | **-162,8** |
| Nedskrivningar | -1 900,0 | -79,3 |
| Återförda nedskrivningar | 201,5 | 40,6 |
| **Utgående redovisat värde** | **100,1** | **150,6** |

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.


Transaktion 09222115557490147016 Signerat PF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, ML, PM

## NOT 34 Inventarier

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Ingående redovisat värde** | **2022-12-31** | **2021-12-31** | **2022-12-31** | **2021-12-31** |
| Ingående anskaffningsvärde | 1,5 | 15,2 | 1,5 | 15,2 |
| Anskaffningar | 0,2 | | 0,2 | |
| Försäljningar och utrangeringar | -1,5 | -13,7 | -1,5 | -13,7 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **0,2** | **1,5** | **0,2** | **1,5** |
| Ingående ackumulerade nedskrivningar | -0,9 | -2,8 | -0,9 | -2,8 |
| Försäljgning och utrangering | 0,9 | 2,2 | 0,9 | 2,2 |
| Årets avskrivning | -0,0 | -0,2 | -0,0 | -0,2 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | **-0,0** | -0,9 | **-0,0** | **-0,9** |
| **Utgående redovisat värde** | **0,2** | **0,6** | **0,2** | **0,6** |

Inventarierna består av kontorsutrustning

## NOT 35 Obeskattade reserver i moderbolaget

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Ingående redovisat anskaffningsvärde** | - | - |
| Avsättningar periodiseringsfond | 9,9 | - |
| **Utgående redovisat värde** | **9,9** | - |

## NOT 36 Händelser efter balansdagen

Klövern har tecknat avsiktsförklaring om att avyttra fyra fastigheter för omkring 500 mkr under 2023. Försäljningen väntas inte ge någon större resultateffekt.


Transaktion 09222115557477301 Signerat BF, KBA, JÅ, FI, JU, HW, MW, ML, PM

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 99-109. För hållbarhetsredovisning enligt Global Reporting Initiative, GRI, se GRI-index sidan 101.

Stockholm den 31 mars 2023

Styrelsen för Klövern AB (publ), organisationsnummer 556733-4379

| | | | |
|---|---|---|---|
| Patrik Essehorn<br>Styrelsens ordförande | Joakim Alm<br>Styrelseledamot | Eva Landén<br>Styrelseledamot | Hanna Wachtmeister<br>Styrelseledamot |
| Maria Wideroth<br>Styrelseledamot | Johan Unger<br>Styrelseledamot | Katarina Bolander Apazidis<br>Styrelseledamot | Patrik Mellgren<br>VD |

Vår revisionsberättelse har avgivits 3 april 2023

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad Revisor


Transaktion 09222115557477301 Signerat PF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, ML, PM

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

*Uttalanden*
Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Klövern AB för år 2022-01-01 – 2022-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 41–45 respektive 99–109. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 39–90 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 2022 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 2022 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 och hållbarhetsrapporten på sidorna 41-45 respektive 99-109. 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 1-38 och 96-111. 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 09222115557491042016 Signerat PF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, ML, PM

# 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 för år 2022-01-01 – 2022-12-31 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 09222115557490142016 Signerat PF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, ML, PM

# 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 41-45 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.

*Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten*
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 98–108 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 hållbarhets¬apporten 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 mig (oss) tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 3 april 2023
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor


Transaktion 09222115557491401016 Signerat BF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, MI, PM

# FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|
| **Resultaträkning** | | | | |
| Hyresintäkter | 115,1 | 15,5 | 12,1 | 8,8 |
| Övriga intäkter | 5,1 | - | - | - |
| Driftöverskott | 77,1 | -2,3 | -2,1 | 3,2 |
| Central administration | -34,6 | -9,2 | -29,6 | -40,0 |
| Finansiella intäkter och kostnader | -32,7 | -23,7 | -26,2 | 11,6 |
| Förvaltningsresultat | 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 | -1 721,2 | 1 043,6 | - | - |
| Årets resultat | -1 735,4 | 753,7 | -83,3 | -158,1 |
| **Balansräkning** | | | | |
| Immateriella tillgångar | 191,9 | 1,7 | 2,9 | 4,0 |
| Exploateringsprojekt | 1 604,8 | - | - | - |
| Förvaltningsfastigheter | 6 876,9 | 2 209,9 | - | - |
| Övriga anläggningstillgångar | 662,9 | 483,6 | 672,4 | 1 011,6 |
| Projektfastigheter | - | 63,4 | 1 071,3 | 1 019,4 |
| Övriga omsättningstillgångar | 124,3 | 108,8 | 210,5 | 182,0 |
| Likvida medel | 84,1 | 44,6 | 33,8 | 19,9 |
| Summa eget kapital | 7 815,5 | 1 426,0 | 672,3 | 758,1 |
| Balansomslutning | 9 545,0 | 2 912,1 | 1 990,8 | 2 236,8 |
| **Nyckeltal** | | | | |
| Soliditet | 81,9% | 49,0% | 33,8% | 33,9% |
| Substansvärde (NAV) per aktie | 61,2 | 13,4 | 5,5 | 6,2 |
| Överskottsgrad % | 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 09222115557491472016 Signerat PF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, ML, PM

# NYCKELTAL

| | 2022 jan-dec | 2021 jan-dec |
|---|---|---|
| **RELATERADE TILL FÖRVALTNINGSFASTIGHETER I FÖRVALTNING** | | |
| Överskottsgrad, procent | 71,2% | n/a |
| Belåningsgrad (LTV), procent | 56,9% | n/a |
| Uthyrningsgrad, procent | 96% | n/a |
| Area uthyrningsbara kvm | 15 931 | n/a |
| Antal lägenheter vid periodens slut | 420 | n/a |
| Marknadsvärde vid periodens slut, mkr | 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 | 31,1% | n/a |
| Belåningsgrad (LTV), procent | 20,2% | n/a |
| Räntetäckningsgrad (ICR), ggr | 0,8 | -3,6 |
| Soliditet på balansdagen, procent | 81,9% | 49,0% |
| Justerad soliditet (Soliditet NAV) på balansdagen, procent | 84,2% | 56,4% |
| Genomsnittlig ränta på balansdagen, procent | 4,3% | n/a |
| Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr | 1 304 | 104 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet, mkr | -12,3 | -73,2 |
| **AKTIERELATERADE** | | |
| Periodens resultat, kr per aktie | -13,79 | 6,14 |
| NAV kr per aktie | 61,24 | 13,38 |

Beräkning av de alternativa nyckeltalen finns på klovern.se


Transaktion 09222115557491472016 Signerat PF, KBA, JÅ, FI, JU, HW, MW, ML, PM

# 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 09222115557490147016 Signerat BF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, ML, PM

# HÅLLBARHETS-RAPPORT

99 Information om hållbarhetsredovisningen

100 Intressentdialog och väsentlighetsanalys

101 GRI-Index

102 Ansvarsfullt ägande

104 Miljöansvar

107 Socialt ansvar

# HÅLLBARHETSRAPPORT

## INFORMATION OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Klöverns hållbarhetsarbete för verksamhets- och redovisningsåret 2022 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 första hållbarhetsredovisning. Nästa redovisning av hållbarhetsarbetet kommer att publiceras våren 2024. Information om hållbarhetsarbetet kan även hittas på www.klovern.se.

Hållbarhetsredovisningen omfattar:

- Affärsmodell, mål och strategi, sid 14-15
- Klöverns övergripande strategiska inriktning inom hållbarhetsområdet, sid 22-25
- Risker, sid 50-52
- Hållbarhetsrapport inklusive noter, sid 99-109

Klövern är ett bostadsfastighetsbolag som utvecklar, äger och förvaltar hyresfastigheter med målsättningen att bli en ledande leverantör av hyresrätter i Stockholmsregionen. Bolaget fokuserar primärt på långsiktig förvaltning av egenutvecklade bostäder. Den 31 december 2022 bestod fastighetsportföljen av 28 förvaltningsfastigheter och 24 000 byggrätter. För mer information se sidorna 4-9. Hållbarhetredovisningen avser Klövern som helhet.

Klöverns hållbarhetsarbete redovisas enligt GRI universal standards 2021. Klöverns GRI-index med valda indikatorer för väsentliga frågor redovisas på sidan 101. 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 är för år 2022 inte översiktligt granskad av Klöverns revisorer.

## 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. Läs mer om styrning av hållbarhetsarbetet i noterna sida 102-109.

Till grund för arbetet med hållbarhet ligger tillämpliga lagar, regelverk samt interna policyer, riktlinjer, rutiner och mål. Under året har en hållbarhetspolicy och uppförandekod antagits. 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 50-52.

Transaktion 09222115557490142016 Signerat BF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW

## 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 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, samhälle och kommuner, långivare och investerare, leverantörer, medarbetare, styrelse och ägare. Intressentdialogen har skett 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 långsiktigt 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 fyra fokusområden. Fokusområdena utgör Klöverns strategiska hållbarhetsområden och beskrivs utförligt på sidorna 22-25.

### Ansvar för klimatet

Beskriver vilka insatser som krävs för att hantera och minska påverkan på klimatet och ekosystemen. Beskriver hur bolaget arbetar med kvalitet och energieffektiva lösningar som skapar klimat- och miljöfördelar samt uppmuntrar till en hållbar livsstil.

### Hållbara hem

Beskriver bolagets viktigaste bidrag till ett socialt hållbart samhälle som omfattar att minska ojämlikheten på bostadsmarknaden. Genom bolagets vision och affärsidé bidrar Klövern till att sänka trösklarna på bostadsmarknaden och skapa lika möjligheter för alla till ett tryggt, bra och prisvärt boende.

### Hållbar byggbransch

Beskriver hur Klövern arbetar för att bidra till en hållbar byggbransch genom aktivt arbete med leverantörskedjan.

### Ansvarsfullt ägande

Beskriver hur bolagets systematiska hållbarhetsarbete bidrar till ökad lönsamhet och tillväxt och därmed ett ökat värde för bolagets intressenter.

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


Transaktion 09222115557491420016 Signerat PF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, ML, PM

# GRI-INDEX

| GRI indikator | Beskrivning | Sidan | Kommentar |
|---|---|---|---|
| **GENERELLA GRI-INDIKATORER** | | | |
| 2-1 | Upplysningar om organisationen | 46-48 | |
| 2-2 | Bolag som omfattas av redovisningen | 82 | |
| 2-3 | Redovisningsperiod, redovisningscykel och kontaktperson för redovisningen | 99 | Teresa Mattisson |
| 2-4 | Väsentliga förändringar under redovisnings-perioden | 63 | |
| 2-5 | Granskning av hållbarhetsrapporten | 99 | Ej granskad. Klövern är ett onoterat bolag. |
| 2-6 | Sektorer bolaget är verksamt inom, värdekedja och andra väsentliga affärsrelationer | 4 | |
| 2-7 | Total personalstyrka, uppdelad på organisatorisk indelning, anställningsform, anställningsvillkor och kön | 107-108 | Hållbarhetsnot 6 |
| 2-8 | Arbetskraft som inte är anställda | 107-108 | Hållbarhetsnot 6 |
| 2-9 | Redogörelse för bolagets styrning och styrelsens sammanstättning | 41-46 | Bolagsstyrningsrapport |
| 2-10 | Redogörelse för val av styrelse | 42 | |
| 2-11 | Styrelsens ordförande | 42-43 | |
| 2-12 | Redogörelse för styrning av hållbarhetsarbetet | 99 | |
| 2-13 | Redogörelse för ansvarsfördelning inom bolaget för hållbarhetsarbetet | 99 | |
| 2-14 | Styrelsens ansvar för hållbarhetsrapporteringen | 42 | |
| 2-15 | Styrelsens oberoende | 42 | |
| 2-16 | Styrelsens rapport om intern kontroll och informationsgivning | 45 | |
| 2-17 | Styrelsens sammansättning och samlad kompetens | 46 | |
| 2-18 | Granskning av styrelsens förvaltning av bolaget | 48 | |
| 2-19 | Styrelsens sammanssättning och valberedningens uppdrag enligt bolagsordning | 42-43 | |
| 2-20 | Valberedningens arbetsordning | 43 | |
| 2-21 | Ersättning till ledande befattningshavare | 44 | Redovisas ej i enlighet med 2-21 då bolaget inte har informationen |
| 2-22 | Uttalande om verksamhetens hållbarhetsarbete | 10 | VD-ord |
| 2-23 | Policyer och riktlinjer | 41, 99 | Hållbarhetsnoter innehåller också information om policyer och riktlinjer relevanta för hållbarhetsarbetet |
| 2-24 | Efterlevnad av policyer och riktlinjer | 45 | Hållbarhetsnoter kompletterar informationen |
| 2-25 | Kontroll av policyefterlevnad | 45 | Hållbarhetsnoter kompletterar informaitonen |
| 2-26 | Hantering av information om oegentligheter | 45, 99 | |
| 2-27 | Lagefterlevnad | 41, 99 | |
| 2-28 | Medlemskap i organisationer | - | Inga betydande medlemskap |
| 2-29 | Intressentdialog | 100 | Hållbarhetsrapport s. 100 |
| 2-30 | Kollektivavtal | 108-109 | Hållbarhetsnot 6 |

| Väsentliga aspekter | GRI indikator | Beskrivning | Sidan | Kommentar |
|---|---|---|---|---|
| | 3-1 | Väsentlighetsanalys | 100 | |
| | 3-2 | Lista över väsentliga aspekter | 100 | |
| | 3-3 | Styrning och uppföljning av väsentlig aspekt | 102-109 | Hållbarhetsnot 1-6 |
| **Ansvarsfull verksamhet** | | | | |
| Långsiktigt värdeskapande och lönsamhet | 201-1 | Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde | 102 | Hållbarhetsnot 1 |
| Affärsetik, motverkande av korruption och respekt för mänskliga rättigheter | 205-3 | Antal fall av korruption och oegentligheter samt vidtagna åtgärder | 103 | Hållbarhetsnot 2 |
| Respekt för mänskliga rättigheter | | Motverkande av korruption och respekt för mänskliga rättigheter i leverantörskedjan | 103 | |
| **Miljöansvar** | | | | |
| Energiförbrukning | 302-1 | Energianvändning inom verksamheten | 104-105 | Hållbarhetsnot 3 |
| Klimatpåverkan | 305-1 | Direkta utsläpp av växthusgaser | 105-106 | Hållbarhetsnot 4 |
| | 305-2 | Indirekta utsläpp av växthusgaser | 105-106 | Hållbarhetsnot 4 |
| | 305-3 | Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser | 105-106 | Hållbarhetsnot 4 |
| **Socialt ansvar** | | | | |
| Hälsa och säkerhet | 403-1 | Ledningssystem för hälsa och säkerhet | 107-108 | Hållbarhetsnot 5 |
| Medarbetare och mångfald | 405-1 | Mångfald hos styrelse, ledning och medarbetare | 108-109 | Hållbarhetsnot 6 |


Transaktion 09222115557490142016 Signerat BF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, MI, PM

# ANSVARSFULLT ÄGANDE

Hela Klöverns affär präglas av långsiktighet. Alla delar av verksamheten verkar för att skapa värden inte bara för idag utan över lång tid. De bostadshus Klövern äger och bygger ska användas i många år framöver. Därför kombinerar Klövern en ekonomiskt hållbar affärsverksamhet med hög affärsetik, socialt ansvarstagande och miljöhänsyn. I verksamheten ska sunda affärsmetoder alltid användas och Klövern ska vara en god affärspartner. Långsiktighet, transparens och tydlighet är viktiga grunder för att stärka bolagets trovärdighet samt att skapa goda affärsetiska och affärsmässiga relationer med bolagets intressenter.

Klöverns inriktning inom ansvarsfullt ägande är:

- Vi skapar långsiktigt hållbart värde.
- Vi använder hållbar och grön finansiering.
- Vi hanterar klimat- och hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter.
- Vi är transparenta i vår kommunikation och rapportering.
- Vi arbetar mot fusk och kriminalitet i byggbranschen.
- Vi följer upp och utvärderar alla betydande leverantörer utifrån uppförandekod.

HÅLLBARHETSNOT 1

EKONOMISK UTVECKLING

**GRI 201-1 skapat och levererat direkt ekonomiskt värde**

Ekonomisk lönsamhet och stabilitet är en förutsättning för en positiv utveckling av Klöverns verksamhet över tid. Bolagets systematiska hållbarhetsarbete bidrar till ökad lönsamhet och tillväxt och därmed ett ökat värde för våra ägare.

### Avgränsning

Rapporteringen omfattar det ekonomiska värde som skapas inom Klövern. Mer information om Klöverns finansiella mål finns på sidan 15.

### Styrning och mål

Finansverksamheten styrs av en finanspolicy som årligen beslutas av styrelsen. Målsättningen omfattar tillväxt i förvaltningsresultat och substansvärde samt utdelning, se sidan 15. Övriga finansiella mål omfattar räntetäckningsgrad och belåningsgrad för att säkerställa att intjäningsförmågan täcker räntekostnaderna med god marginal och att säkerställa en god kapitalstruktur.

### Ansvar och uppföljning

Det är Klöverns VD och ledning som har det övergripande ansvaret för att verksamheten styrs mot de finansiella målen. Den ekonomiska utvecklingen följs upp samt rapporteras externt varje kvartal genom delårsrapporter.

GRI 201-1

| Skapat ekonomiskt värde, tkr | 2022 |
|---|---|
| Intäkter | 140 |
| Värdeförändringar fastigheter | -1 724 |
| Värdeförändringar derivat och finansiella placeringar | 2,6 |
| Resultat intressebolag | 4 |
| | |
| **Distribuerat ekonomiskt värde, tkr** | |
| Drift, leverantörer | 61,7 |
| Löner, medarbetare | 13,1 |
| Utdelning, ägare | 350,0 |
| Skatt och soc avgifter | 33,6 |
| Kreditgivare, finansiella kostnader | 41,5 |
| Behållet ekonomiskt värde, årets resultat | 753,7 |


Transaktion 09222115557477016 Signerat BF, KBA, JÅ, FI, JU, HW, MW, MI, PM

HÅLLBARHETSNOT 2
AFFÄRSETIK OCH ANTIKORRUPTION

## GRI 205-3 Antal fall av korruption och vidtagna åtgärder

Klöverns verksamhet ska präglas av trovärdighet och långsiktighet. Klövern som företag erbjuder inga förmåner eller kompensationer som strider mot lagar eller som är oförenliga med god affärssed. Eftersom en stor del av Klöverns indirekta påverkan vad gäller antikorruption, arbetsmiljö, arbetsvillkor och miljö uppstår i leverantörsledet bedrivs ett aktivt arbete med uppföljning och kontroll av leverantörskedjan. Mot bakgrund av bolagets ambitiösa affärsmål är arbetet för en hållbar leverantörskedja ett av Klöverns utpekade strategiska områden inom hållbarhet.

### Avgränsning

Rapportering av utfallet av vidtagna åtgärder vid misstänkt korruption eller andra oegentligheter omfattar enbart Klöverns egen verksamhet. Det förebyggande arbetet med att förhindra korruption, ekonomisk brottslighet, brott mot mänskliga rättigheter och andra oegentligheter omfattar framför allt en beskrivning av hur Klövern arbetar med granskning av leverantörskedjan.

### Ansvar och uppföljning

Alla anställda ansvarar för att ha god kunskap om Klöverns krav och förväntningar gällande affärsetik. Vidare följs alla Klöverns betydande leverantörer upp och utvärderas utifrån uppförandekoden. Klöverns inköpsfunktion och hållbarhetsfunktion ansvarar gemensamt för att driva arbetet med att granska och följa upp Klöverns leverantörskedja.

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

### Styrning

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. Dessa gäller för samtliga anställda och ska fungera som ett stöd i det dagliga arbetet. Alla medarbetare får information om, förväntas följa och ha god kunskap om innehåll och betydelse av uppförandekod och riktlinjer. 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.

### Mål

Klövern har nolltolerans mot all form av fusk och ekonomisk brottslighet, överträdelser av mänskliga rättigheter och arbetsmiljöbrott.

### Redovisningsprincip

Compliance-funktionen inom bolaget sammanställer och agerar på de anmälningar som kommer in till chefer, compliancefunktion eller den externa visselblåsarfunktionen. Inköpsfunktionen sammanställer granskning av leverantörerna.

### Utfall

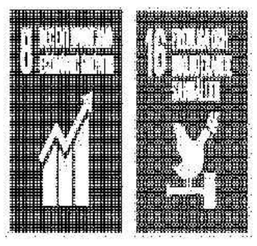
Verksamhetens omfattning under år 2022 var väldigt begränsad och inga misstankar eller fall av korruption eller oegentligheter har rapporterats. De leverantörer som Klövern har ingått avtal med under året har granskats.

## GRI 205-3

| Antal fall av misstänkt korruption | 2022 |
|---|---|
| Rapporterade fall | 0 |

### Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Ekonomisk lönsamhet och stabilitet tillsammans med en kravställning på våra leverantörer är förutsättningar för att utveckla verksamheten och därmed skapa långsiktiga hållbara värden. Vidare är ekonomisk lönsamhet en förutsättning för att ge våra anställda bra och trygga villkor. Genom att arbeta för en hållbar ekonomisk tillväxt samt en sund och rättvis byggbransch bidrar vi till mål nummer 8 och 16.




Transaktion 09222115557491401016 Signerat PF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, MI, PM

# MILJÖANSVAR

För Klövern är klimatomställningen en strategiskt avgörande fråga. Vi arbetar för att följa Parisöverenskommelsens mål om högst 1,5 graders global temperaturökning. Vi gör det genom att sätta upp mål för en långsiktigt klimatneutral verksamhet. Det innebär att bygga energieffektiva hus med hållbara material, att använda förnybar energi, erbjuda hållbara hem och tjänster samt rapportera vår påverkan.

Bygg- och fastighetsbranschen står för en femtedel av Sveriges totala klimatpåverkan. Klimatpåverkan beror till största del på utsläpp från energianvändning, material och avfall kopplat till byggverksamhet. Både Sverige och EU har satt mål för när klimatutsläppen ska vara noll. När vi sätter våra mål utgår vi ifrån att klimatfrågan kommer att ha en fortsatt och troligen ökande betydelse och påverkan på vår verksamhet under lång tid vad gäller byggande, förvaltning, finansiering och inte minst hyresgästernas och samhällets förväntan. Genom att arbeta för en minskad klimatpåverkan i hela verksamheten framtidssäkrar vi Klöverns affär. Läs mer om arbetet för minskad klimatpåverkan på sidorna 22-25 samt i hållbarhetsnoterna nedan.

Klöverns inriktning inom miljöansvar är:

- Vi förvaltar våra hus utan negativ klimatpåverkan
- Vi bygger nya hus med mindre klimatpåverkan
- Vi arbetar med livscykelanalys och cirkulära byggmetoder
- Vi ställer höga krav på byggnadernas resurseffektivitet vad gäller energi, vatten och material
- Vi miljöcertifierar all nyproduktion
- Vi bidrar till grönska och biologisk mångfald i våra kvarter

HÅLLBARHETSNOT 3

ENERGIFÖRBRUKNING

**GRI 302-1 Energiförbrukning inom verksamheten**

För Klövern är energifrågan central. Fastighetssektorn står för drygt 30 procent av Sveriges totala energianvändning och en stor del av ett fastighetsbolags klimatpåverkan härstammar från den energi som används i byggnaderna. Det innebär att vårt arbete för minskad energiförbrukning och klimatpåverkan omfattar att både bygga energieffektiva hus och att använda förnybar energi.

Klöverns befintliga förvaltning består av flerbostadshus och projektfastigheter som är kommersiella fastigheter. Projektfastigheterna kommer i samband med utveckling av nya stadsdelar och detaljplaneändringar att rivas och ge plats för nya, moderna flerbostadshus. Detta begränsar möjligheterna att genomföra lönsamma investeringar i energibesparande åtgärder i den del av beståndet som utgörs av projektfastigheter. Låg energiförbrukning är också en förutsättning för att byggnader ska kunna miljöcertifieras med högt betyg och att de ska kunna utgöra en grön tillgång som har betydelse för villkoren för långsiktig finansiering.

**Avgränsning**

Energianvändningen i en byggnad består av fastighetsenergi, den energi som relaterar till en byggnads behov, och hyresgästernas elanvändning för eget behov eller egen verksamhet. Fastighetsenergin kan vi som fastighetsägare påverka genom val av teknik, styrning av energianvändningen och genom byggnadens klimatskal. Hyresgästerna påverkar också den totala energianvändningen genom önskemål om inneklimatet och hur de väljer att använda energi i vardagen.

Rapporteringen omfattar fastighetsenergi i hela beståndet. Fastighetsenergi är den energi som används till uppvärmning, komfortkyla och fastighetsel. Hyresgästernas användning av el för eget behov eller egen verksamhet ingår inte i beräkningen av Klöverns energiförbrukning eftersom den inte är en del av fastighetsenergin. Information om hyresgästernas elanvändning behövs för att beräkna den indirekta klimatpåverkan i Green House Gas Protocol scope 3.

**Ansvar och uppföljning**

Klöverns förvaltningsteam ansvarar för den lokala driften av fastigheterna vilket inkluderar energi- och vattenanvändning, energiuppföljning samt att nå uppsatta mål. Klövern tar hjälp av externa leverantörer för den lokala driften och avläsning där manuell mätning finns.

**Styrning**

Klöverns styrning av energifrågor utgår från hållbarhetspolicyn och beslutade hållbarhetsmål om låg energiförbrukning i nyproduktion samt att använda de bästa energislagen ur ett klimatperspektiv. Styrningen av energifrågor gällande låg energiförbrukning sker genom teknisk kravställning i Klöverns koncept för nyproduktion. För nyproduktion är Klöverns krav att energianvändningen ska vara minst 20 procent lägre än BBR-krav. Vidare är ambitionen att Klövern bara ska köpa el från förnybara källor (sol, vind- och vattenkraft).

**Mål**

Klöverns hållbarhetsmål antogs hösten 2022 och utgår från en hållbar förvaltning med låg klimatpåverkan genom övergång till förnybar fastighetsenergi, egen produktion av förnybar energi, miljöcertifiering av nyproduktion och ett energimål relaterat till nyproduktion av byggnader om minst 20 procent lägre energiförbrukning än BBR-krav.


Transaktion 09222115557490147016 Signerat BF, KBA, JÅ, FI, JU, HW, MW, ML, PM

### Redovisningsprincip

Klövern har samlat in data från fastigheterna genom mätning och avläsning. Den totala energianvändningen redovisas som faktiskt förbrukad energi. Energiprestandan för 2022 beräknas inte då Klövern inte har tillgång till helårsvärden för energiförbrukningen. Klövern tillträdde fastigheterna under maj-juni 2022. I klimatbokslutet ska hyresgästernas elanvändning inkluderas men då vi inte har tillgång till data för 2022 redovisas inte denna post.

### Utfall

Utfallet baseras på avräknad energiförbrukningsdata under den period Klövern har varit ägare till fastigheten. Ingen energiintensitet beräknas då fastigheterna inte var i Klöverns ägo under hela året.

### GRI 302-1

| Energiförbrukning i verksamheten, inköpt energi MWh | 2022 |
|---|---|
| Värme | 12 495 |
| Fastighetsel | 7192 |
| Kyla | 809 |
| **Totalt** | **20 496** |

HÅLLBARHETSNOT 4

KLIMATBOKSLUT

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

Klimatomställningen är strategiskt avgörande för Klövern även om utsläppen för år 2022 var mycket små. Utsläppen kommer att vara betydande i framtiden när Klöverns omfattande byggproduktion har kommit i gång.

I den senaste uppdateringen av Boverkets uppföljning av miljöindikatorerna för bygg- och fastighetssektorn visar utfallet att sektorn står för en betydande del av samhällets totala miljöpåverkan och denna påverkan har dessutom ökat inom flera områden. En förklaring till den ökade miljöpåverkan är den ökade produktionen i bygg- och fastighetssektorn som varit förhärskande de senaste 10 åren. Branschen som helhet har rört sig i fel riktning vad gäller mängden växthusgaser, framför allt kopplat till import av byggprodukter men även vad gäller den totala energianvändningen samt avfall. I Sverige står fastighetssektorn för strax över 20 procent av utsläppen. Den största delen av dessa utsläpp härrör från byggnationer, nyproduktion och renovering, upp mot 60 procent, vilket också är bygg- och fastighetssektorns största utmaning.

För Klövern som bolag med ett så stort fokus på nyproduktion av bostäder handlar klimatutmaningen främst om att bygga hus med minimal klimatpåverkan genom klimatförbättrade material och effektiva energilösningar. Utöver det har vi ett ansvar för att påverka andra indirekta utsläpp såsom våra hyresgästers energianvändning och deras möjlighet att leva ett miljömässigt hållbart vardagsliv.

### Avgränsning

Klöverns ambition är att redovisa utsläppen enligt Green House Gas protocol scope 1, 2 och 3. Som nybildat bolag med mycket begränsad verksamhet är utsläppen i de flesta kategorier relaterade till scope 3 försumbara år 2022. Vad gäller hyresgästernas energianvändning har det inte varit möjligt under året att samla in tillräckliga data för att redovisa ett resultat. En del av hyresgästernas elanvändning ingår sannolikt i Klöverns elförbrukning då det inte finns undermätning på all el.

Rapporteringen omfattar samtliga utsläppskategorier inom organisationen och de utsläppskategorier utom organisationen som är mest väsentliga utifrån storlek och möjlighet att påverka. Generellt sett är utsläppen små då byggproduktionen inte har kommit i gång och därav är utsläppen i flertalet av kategorierna i scope 3 försumbara år 2022.

### Ansvar och uppföljning

Alla verksamheter inom Klövern ansvarar för att påverka och minska sina utsläpp. Utsläpp kopplat till energianvändning, scope 2, minskar vi genom att bygga energieffektivt och att effektivisera i befintligt bestånd. Utsläpp i scope 3 är främst kopplat till projektutvecklingen där kravställning, upphandling, konstruktion och materialval är viktiga parametrar för att minska klimatpåverkan.

### Styrning

Klöverns styrning relaterat till klimatpåverkan utgår från beslutade hållbarhetsmål och den långsiktiga ambitionen om klimatneutralitet. I nyproduktion kommer livscykelanalys och beräkning av klimatpåverkan vara viktiga verktyg för att förstå och påverka klimatbelastningen framgent. Hur vi kravställer och upphandlar material och entreprenörer är också viktiga verktyg för att styra mot låg klimatpåverkan.

### Mål

Klöverns målsättning är att alla nybyggda hus ska vara klimatneutrala över livscykeln och att fastighetsförvaltningen ska bidra till negativa utsläpp i framtiden. Vi använder certifieringssystemet NollCO$_2$:s definition av nettonoll klimatpåverkan över livscykeln, från utvinning av råvara till sluthantering av byggnaden, och använder beräkningsperioden 50 år från det att byggnaden tagits i drift. Ett delmål på vägen är att halvera utsläppen från nyproduktion till 2030 i jämförelse med en byggnads klimatpåverkan beräknad med konservativa generiska data enligt Boverket och lagen om klimatdeklaration för en byggnad.


Transaktion 09222115557490142816 Signerat BF, KBA, JÅ, FI, JU, HW, MW, ML, PM

## Redovisningsprincip

Klövern har samlat in data från fastigheterna genom mätning och från organisationen genom rapporterad och/eller uppmätt data. Där data saknas har uppskattningar gjorts. Beräkningar redovisas enligt standarden Green House Gas-protocol, scope 1-3.

## Utfall

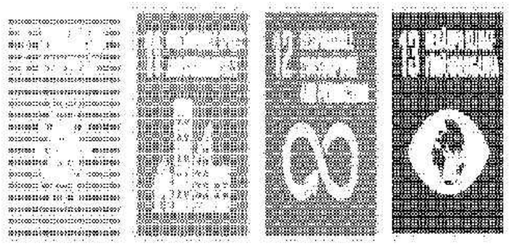
Utsläppen i scope 1 och 2 relaterar till verksamhetens energianvändning. Eftersom det är första gången Klövern gör en hållbarhetsredovisning och ett klimatbokslut finns det inga jämförelsesiffror. All inköpt el är förnybar förutom för ett par fastigheter där det är okänt vilken typ av elavtal som är tecknat och då används emissionsfaktor för el utan specificerat ursprung för elen (residualmix). Ambitionen är att all el ska vara förnybar. I scope 3 är alla utsläpp försumbara för år 2022 förutom de bränslerelaterade utsläppen som redovisas i sin helhet. Sannolikt är hyresgästernas elanvändning också en relativt stor utsläppspost men då vi inte har haft möjlighet att samla in data redovisas den inte. De totala utsläppen efter energileverantörens klimatkompensation är 1 602,9 ton $CO_2e$. Fjärrvärmen klimatkompenseras för fastigheterna i Linköping.

## GRI 305-1 – 305-3

| Direkta och indirekta utsläpp, ton $CO_2e$ | 2022 | Kommentar, källa emissionsfaktorer |
|---|---|---|
| **SCOPE 1** | **3,5** | |
| Uppvärmning | 3,5 | Värme från egna pannor, diesel. Emissionsfaktor 1 750 g $CO_2e$/l, Naturvårdsverket 2021 |
| Köldmedier | 0 | Försumbar mängd |
| **SCOPE 2** | **1 596,0** | |
| Uppvärmning (Market based) | 531,7 | Värmemarknadskommittéen, Energiföretagen 2021 |
| Uppvärmning (Location based) | 810,7 | Värmemarknadskommittéen, Energiföretagen 2021 |
| Fjärrkyla (Market based) | 0 | DEFRA 2021 |
| Fjärrkyla (Location based) | 0 | DEFRA 2021 |
| Fastighetsel (Market based) | 105,9 | EI, Energimarknadsinspektionen 2021 och IVL 2021 |
| Fastighetsel (Location based) | 503,4 | EI, Energimarknadsinspektionen 2021 och IVL 2021 |
| **SCOPE 3, Uppströms** | **143,6** | |
| Produktion och distribution av bränslen (i scope 1 och 2) | 143,6 | |
| Inköpta varor och tjänster | 0 | Försumbar mängd |
| Kapitalvaror | 0 | Försumbar mängd |
| Transport och distribution | 0 | Försumbar mängd |
| Avfall genererat i verksamheten | 0 | Försumbar mängd |
| Tjänsteresor | 0 | Försumbar mängd |
| Pendlingsresor | 0 | Försumbar mängd |
| **SCOPE 3, Nedströms** | **0** | |
| Hyresgästernas elanvändning | - | Ingen tillgång till data |
| Avfall från hyresgäster | 0 | Försumbar mängd |
| Hyresgästers bilkörning | 0 | Försumbar mängd |
| Totala utsläpp (Scope 1,2 och 3) | 1 743,1 | |
| Klimatkompensation energi | 143,6 | Avtalad klimatkompenserad fjärrvärme |
| **Totala utsläpp efter klimatkompensation** | **1 602,9** | |

## Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom vårt arbete med att minska energianvändningen och använda förnybar energi, samt att redovisa alla våra utsläpp och lägga en långsiktig plan mot nettonoll-utsläpp bidrar vi till mål nummer 7 och 13, Hållbar energi till alla och Bekämpa klimatförändringarna. Miljöcertifierade byggnader är viktigt ur många aspekter utöver energieffektivitet. Miljöcertifierade byggnader tar hänsyn till hållbara materialval, klimatanpassningsåtgärder, energins ursprung och brukarnas perspektiv. Detta medför att vårt arbete med att miljöcertifiera byggnader bidrar till att uppnå hållbarhetsmål 12 och 13, Hållbara städer och samhälle samt Hållbar produktion och konsumtion utöver målen om Hållbar energi och Bekämpa klimatförändringar.





Transaktion 09222115557490142016 Signerat PF, KBA, JÅ, FI, JU, HW, MW, MI, PM

# SOCIALT ANSVAR

Klöverns viktigaste bidrag till ett socialt hållbart samhälle är att minska ojämlikheten på bostadsmarknaden. Genom vår vision och affärsidé bidrar vi till att sänka trösklarna på bostadsmarknaden och skapa lika möjligheter för alla till ett tryggt, bra och prisvärt boende.

För att lyckas med vårt uppdrag är våra medarbetare, deras kunskap och engagemang avgörande. Vi är ett alldeles nybildat bolag och vill självklart vara en inkluderande arbetsplats där varje medarbetare upplever engagemang och stolthet. Klöverns ambition, att bygga 1000–2000 lägenheter varje år ställer krav på oss att vara en effektiv organisation men också att vi har ett väl fungerande samarbete med utvalda entreprenörer. En god och säker arbetsmiljö är en viktig strategisk fråga för Klövern.

Klöverns inriktning inom socialt ansvar är:

- Vi sänker trösklarna på bostadsmarknaden
- Vi skapar attraktiva och trygga hem och platser
- Vi erbjuder tjänster som förenklar ett hållbart sätt att leva
- Vi samarbetar för ökad social hållbarhet
- Vi är en arbetsplats där alla trivs och utvecklas
- Vi verkar för schyssta arbetsvillkor och bra arbetsmiljö i hela verksamheten

HÅLLBARHETSNOT 5

HÄLSA OCH SÄKERHET

**GRI 403 Hälsa och säkerhet, 403-9 Olyckor och tillbud**

### Avgränsning

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.

### Ansvar och uppföljning

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.

### Styrning

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 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.

### Mål

Målsättningen med Klöverns arbetsmiljöarbete är att främja hälsa utifrån varje medarbetares förutsättningar och systematiskt förebygga risker i arbetsmiljön. Alla medarbetare och de som arbetar för Klövern ska ha en fysiskt, psykiskt och socialt sund och utvecklande arbetsplats.


Transaktion 09222115557490014016 Signerat BF, KBA, JÅ, FI, JU, HW, MW, ML, PM

### Redovisningsprincip

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.

| Olyckor och tillbud | 2022 |
|---|---|
| Tillbud inom Klövern, antal | 0 |
| Olyckor inom Klövern, antal | 0 |

| Sjukfrånvaro | 2022 |
|---|---|
| Sjukfrånvaro total, % | 1,5 |
| varav långtidssjukvaro % | 73,4 |

## HÅLLBARHETSNOT 6
## ARBETSVILLKOR OCH SAMMANSÄTTNING AV BOLAGET

**GRI 2-7 Anställningsform, anställningsvillkor och kön**
**GRI 405-1 Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön**

Klövern är ett nybildat bolag och vi vill självklart vara en inkluderande arbetsplats där varje medarbetare upplever engagemang och stolthet. Klövern vill erbjuda en inspirerande, jämställd arbetsmiljö med en företagskultur där medarbetarna kan trivas, utvecklas och har möjlighet att utnyttja sin fulla potential.

Klöverns organisation består av 24 medarbetare (och 2 konsulter) med heltäckande erfarenheter och kompetens från fastighetsutveckling, förvaltning och ledning. Från ägarbolaget ALM Equity har Klövern fått en projektutvecklingsorganisation som har tagit med sig arbetssätt, processrutiner, systemstöd och framförallt erfarenhet, kunskap och förståelse för den förvaltningsaffär och förvaltningsportfölj Klövern ska bygga. Tillsammans med förvaltningspersonal från ägarbolaget Corem Property Group och nyrekryteringar har Klövern en ledning och en förvaltnings- och projektutvecklingsorganisation med siktet inställt på skalbarhet och tillväxt.

För att lyckas med vårt uppdrag ska Klövern 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 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.

### Avgränsning

Rapporteringen omfattar enbart personer med anställning i Klövern och inte de personer som utför arbete under anställningslika villkor.

### Ansvar och uppföljning

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.

### Styrning

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.

### Mål

Klövern vill erbjuda en inspirerande, jämställd arbetsmiljö med en företagskultur där medarbetarna kan trivas, utvecklas och har möjlighet att utnyttja sin fulla potential. Vi utgår från en grundsyn om alla människors lika värde och vi har nolltolerans mot all form av diskriminering och kränkande särbehandling.

### Redovisningsprincip

De uppgifter som rör medarbetarna hämtas från Klöverns HR-system. Med den begränsade tid Klövern har funnits som bolag har ingen medarbetarundersökning genomförts 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.


Transaktion 09222115557490142016 Signerat BF, KBA, JA, FI, JU, HW, MW, ML, PM

## Utfall

Vid årets slut var antalet anställda i Klövern 24 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.

**Åldersfördelning per 31 december 2022**

| Samtliga medarbetare, % | 2022 |
|---|---|
| 50- år | 29 |
| 30-49 år | 67 |
| -29 år | 4 |

**Fördelning kvinnor och män per 31 december 2022**

| Samtliga medarbetare | 2022 |
|---|---|
| Kvinnor, % | 50 |
| Män, % | 50 |

| Ledningsgrupp | 2022 |
|---|---|
| Kvinnor, % | 50 |
| Män, % | 50* |

*varav en person är anställd på konsultbasis

| Styrelse | 2022 |
|---|---|
| Kvinnor, % | 57 |
| Män, % | 43 |

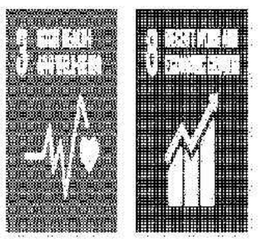
| Samtliga anställda per 31 december 2022 | 2022 |
|---|---|
| Tillsvidareanställda, antal | 24 |
| varav kollektivanställda, antal | 0 |
| Visstidsanställda, antal | 0 |

| Anställningsform och kön per 31 december 2022 | Kvinnor | Män | Totalt |
|---|---|---|---|
| Tillsvidareanställda, antal | 12 | 12 | 24 |
| Visstidsanställda, antal | 0 | 0 | 0 |
| Inhyrda resurser, antal | 0 | 2 | 2 |
| Heltidsanställda, antal | 12 | 12 | 24 |
| Deltidsanställda, antal | 0 | 0 | 0 |

| Organisatorisk indelning samt fördelning kvinnor och män, per 31 december 2022 | 2022 |
|---|---|
| Vd, ledning, stödfunktioner och ekonomi, antal | 9 |
| kvinnor/män, % | 56/44 |
| Projektutveckling, antal | 12 |
| kvinnor/män, % | 50/50 |
| Förvaltning | 3 |
| kvinnor/män, % | 33/67 |

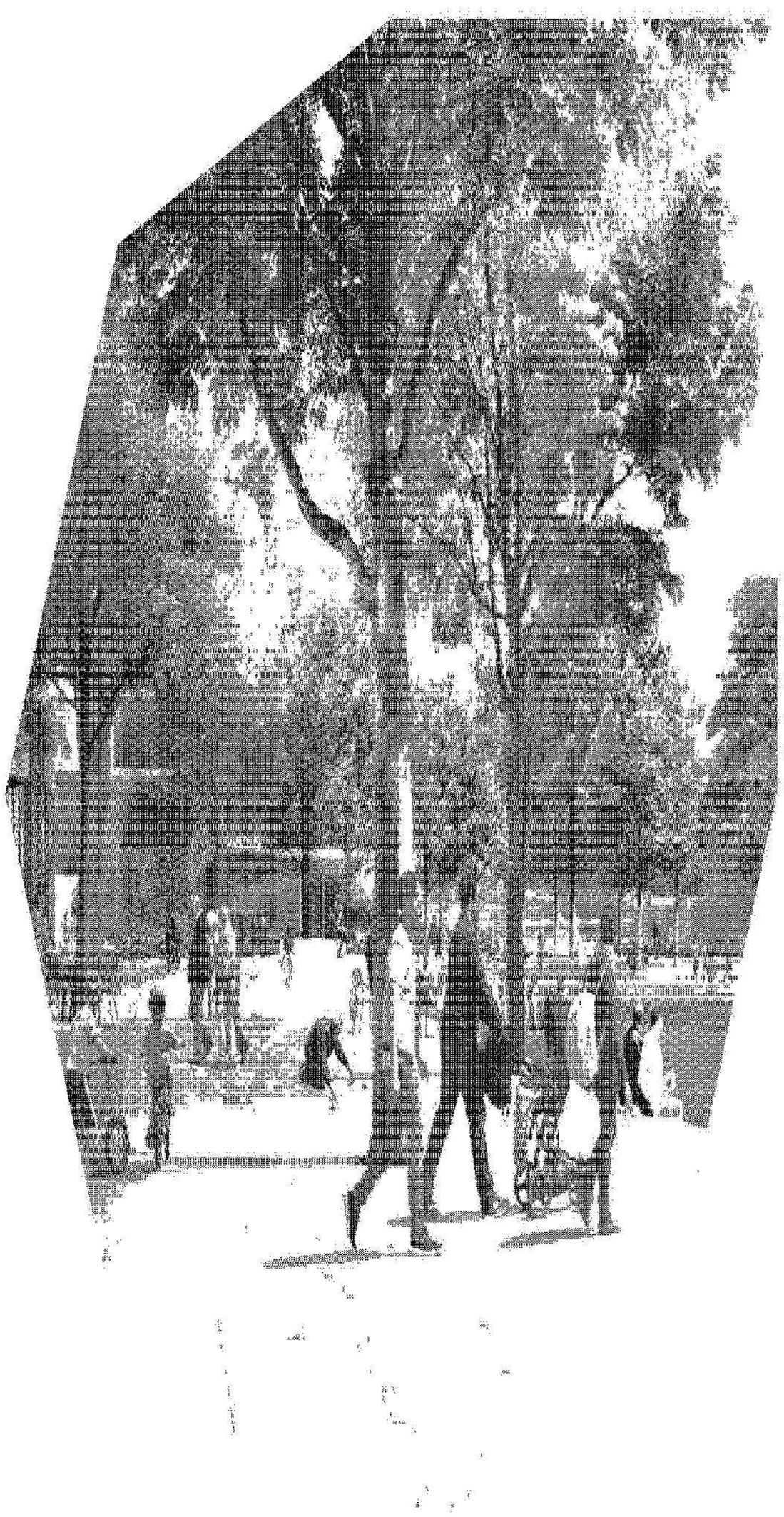
## Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom vårt förebyggande arbete med hälsa och säkerhet bidrar vi till mål nummer 3 och 8, God hälsa och välbefinnande samt Anständiga arbetsvillkor.




Transaktion 09222115557491014016 Signerat PF, KBA, JÅ, FI, JU, HW, MW, ML, PM

# FINANSIELL KALENDER OCH KONTAKTINFORMATION



| Finansiell kalender | |
|---|---|
| Q1 2023 & årsstämma | 24 april 2023 |
| Q2 2023 | 13 juli 2023 |
| Q3 2023 | 25 oktober 2023 |

**Kontakt**
**Huvudkontor**
Kungsgatan 27
111 56 Stockholm

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

**Patrik Mellgren**
VD
072 856 22 00

**Jörgen Ericsson**
CFO
070 597 79 00

**Anna Trane**
Kommunikations- och IR chef
0708 84 74 69

**För mer information besök vår webbplats.**

**klovern.se**


Transaktion 09222115557491412816 Signerat PE, KBA, JA, EL, JU, HW, MW, MI, PM

# Verifikat

Transaktion 09222115557490142016

## Dokument

**Klövern_ÅHR2022_2023-03-31**
Huvuddokument
111 sidor
*Startades 2023-03-31 17:50:49 CEST (+0200) av Jörgen Ericsson (JE)*
*Färdigställt 2023-04-03 10:39:16 CEST (+0200)*

## Initierare

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

## Signerande parter

Patrik Essehorn; (PE)
*Personnummer 670613-1239*
*patrik.essehorn@walthon.se*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK ESSEHORN"*
*Signerade 2023-03-31 18:03:41 CEST (+0200)*

Katarina Bolander Apazidis (KBA)
*Personnummer 741129-0260*
*katarinaapazidis@yahoo.com*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KATARINA BOLANDER APAZIDIS"*
*Signerade 2023-03-31 19:29:34 CEST (+0200)*

Joakim Alm (JA)
*Personnummer 610622-1176*
*joakim.alm@almequity.se*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOAKIM ALM"*
*Signerade 2023-03-31 17:51:39 CEST (+0200)*

Eva Landén (EL)
*Personnummer 650420-6944*
*eva.landen@corem.se*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Margareta Landén"*
*Signerade 2023-03-31 17:56:56 CEST (+0200)*

Johan Unger (JU)

Hanna Wachtmeister (HW)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

# Verifikat

Transaktion 09222115557490142016

*Personnummer 611212-1477*
*johan@unger.nu*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN UNGER"*
*Signerade 2023-03-31 19:30:56 CEST (+0200)*

*Personnummer 890507-0028*
*hw@flatcapital.com*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANNA WACHTMEISTER"*
*Signerade 2023-03-31 18:05:01 CEST (+0200)*

Maria Wideroth (MW)
*Personnummer 671213-1223*
*maria.wideroth@landahl.se*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Charlotta Christina Wideroth"*
*Signerade 2023-03-31 17:56:31 CEST (+0200)*

Mikael Ikonen (MI)
*Personnummer 630908-7275*
*mikael.ikonen@se.ey.com*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL IKONEN"*
*Signerade 2023-04-03 10:39:16 CEST (+0200)*

Patrik Mellgren (PM)
*Personnummer 700313-6731*
*patrik.mellgren@klovern.se*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Patrik Anders Mellgren"*
*Signerade 2023-03-31 17:56:41 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

# Verifikat

Transaktion 09222115557490142016

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