20221014062O7

KLARABO

KlaraBo Söderslätt AB

559254-7565

Årsredovisning 2021

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultat- och balansräkning har fastställts på årsstämma 2022-05-17. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Malmö 2022-10-05

Jenny Appenrodt

20220427103327

Årsredovisning

för

KlaraBo Söderslätt AB

559254-7565

Räkenskapsåret

2021

Transaktion 09222115557468167704 Signerat JA, JL, AM, MÅ

Styrelsen för KlaraBo Söderslätt AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt äga, förvalta och utveckla fastigheter samt därmed förenlig verksamhet. Företaget har sitt säte i Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret mottagit aktieägartillskott om 7 450 tkr (0).

Styrelsen bedömer att spridningen av viruset Covid-19 inte har påverkat bolagets verksamhet i någon betydande omfattning.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till KlaraBo Sverige AB. org nr 559029-2727 med säte i Malmö.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2021**	**2020** (8 mån)
Nettoomsättning	0	0
Resultat efter finansiella poster	-7 470	-14
Balansomslutning	12 836	3 561
Soliditet (%)	0,4	1,7

Räkenskapsåret 2020 var bolagets första räkenskapsår, därav finns ej ytterligare jämförelseår.

Nyckeltalsdefinitioner återfinns i not 1.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	36 125
Aktieägartillskott	7 450 000
årets förlust	-7 453 724
	32 401
disponeras så att	
i ny räkning överföres	32 401
	32 401

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Transaktion 09222115557468167704 Signerat JA, JL, AM, MÅ

Resultaträkning
Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-05-06 -2020-12-31 (8 mån)
Rörelsens intäkter	1, 2, 3, 4		
Nettoomsättning		0	0
		0	**0**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5	-15	-14
		-15	**-14**
Rörelseresultat		**-15**	**-14**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	12	-7 400	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55	0
		-7 455	**0**
Resultat efter finansiella poster		**-7 470**	**-14**
Bokslutsdispositioner		16	0
Resultat före skatt		**-7 454**	**-14**
Årets resultat		**-7 454**	**-14**

20220627033329

Balansräkning

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	6		
Andelar i koncernföretag	7	3 550	3 550
Fordringar hos koncernföretag	10	8 248	0
		11 798	**3 550**
Summa anläggningstillgångar		**11 798**	**3 550**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 038	0
		1 038	**0**
Kassa och bank		0	11
Summa omsättningstillgångar		**1 038**	**11**
SUMMA TILLGÅNGAR		**12 836**	**3 561**

Balansräkning

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25	25
		25	**25**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		7 486	50
Årets resultat		-7 454	-14
		32	**36**
Summa eget kapital		**57**	**61**
Långfristiga skulder	11		
Skulder till koncernföretag		12 779	0
Summa långfristiga skulder		**12 779**	**0**
Kortfristiga skulder	9		
Skulder till koncernföretag		0	3 500
Summa kortfristiga skulder		**0**	**3 500**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13	**12 836**	**3 561**

Transaktion 09222115557468167704 Signerat JA, JL, AM, MÅ

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-05-06	**0**	**0**	**0**	**0**
Inbetalt aktiekapital	25			25
Årets resultat			-14	-14
Aktieägartillskott		50		50
Utgående eget kapital 2020-12-31	**25**	**50**	**-14**	**61**
Resultatdisposition, enligt årsstämma		-14	14	0
Årets resultat			-7 454	-7 454
Aktieägartillskott		7 450		7 450
Utgående eget kapital 2021-12-31	**25**	**7 486**	**-7 454**	**57**

Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 25 000 och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Fritt eget kapital
Fritt eget kapital motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med, i förekommande fall, tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-05-06 -2020-12-31 (8 mån)
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-7 470	-14
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-7 470**	**-14**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 038	0
Förändring av kortfristiga skulder		-3 500	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-12 008**	**-14**
Finansieringsverksamheten			
Insatt aktiekapital		0	25
Förändring skuld/fordran koncernftg		4 547	0
Erhållna aktieägartillskott		7 450	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**11 997**	**25**
Årets kassaflöde		**-11**	**11**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		11	0
Likvida medel vid årets slut		**0**	**11**

20220621T023350

Noter
Tkr

Not 1 Allmän information
KlaraBo Söderslätt AB med org nr 559254-7565 har sitt säte i Malmö.

Bolaget är helägt dotterföretag till KlaraBo Sverige AB, org nr 559029-2727 med säte i Malmö.

Moderbolag i den största och minsta koncernen som KlaraBo Söderslätt AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är KlaraBo Sverige AB org nr 559029-2727.

Nyckeltalsdefinitioner
Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital
Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Not 2 Redovisnings och värderingsprinciper
Grund för rapporternas upprättande/Allmänna redovisningsprinciper

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortsatt drift.

Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget omfattas av en koncernredovisning som upprättas enligt IFRS. Koncernredovisningen upprättas av KlaraBo Sverige AB.

Vid upprättande av årsredovisningen per den 31 december 2021 har standarder och tolkningar publicerats vilka ännu ej trätt i kraft. De reviderade eller nya standarderna bedöms inte få påverkan på bolagets finansiella rapporter.

Bolaget tillämpar istället för IFRS 9 punkterna 3-10 i RFR 2 avseende IFRS 9 Finansiella instrument.

Finansiella instrument
Bolaget tillämpar inte värderingsreglerna i IFRS 9. Detta innebär att finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem.
Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland annat tillgångarna fordringar hos koncernföretag samt skulderna skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder och övriga kortfristiga

20220627055331

skulder. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen 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.

Företagets affärsmodell for att hantera tillgången samt karaktären på tillgångens avtalade kassaflöden utgör underlag för klassificering och värdering varvid de finansiella tillgångarna klassificeras I följande kategori:
- Finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde
Samtliga finansiella skulder klassificeras i följande kategori:
- Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar värderade till- upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde om båda följande villkor är uppfyllda:
- Den finansiella tillgången innehas inom ramen for en affärsmodell vars mål är att inneha finansiella tillgångar i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden.
- De avtalade villkoren for den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde ingår i omsättningstillgångar med undantag för de poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar.

Värdering efter anskaffningstidpunkten sker till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell reservering för kreditförluster.

En nedskrivning av kundfordringar redovisas i resultaträkningen som övrig extern kostnad och en nedskrivning av lånefordringar redovisas som finansiell post i resultaträkningen.
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter avdrag för transaktionskostnader.

Därefter redovisas finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat over skuldens löptid, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplupet anskaffningsvärde
Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, vilket innebär att eventuella över- eller underkurser som direkt hänförliga kostnader eller intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av den beräknade effektivrantan. Effektivräntan är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Funktionell valuta, samt redovisningsvaluta
Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta.

Intäkter
Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer bolaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

Likvida medel
Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Andelar i dotterföretag
Dotterföretag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande.

Moderbolaget kontrollerar ett företag när det exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

Nedskrivningar
När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade långsiktiga värdet skrivs det redovisade värdet ner till detta långsiktiga värde.

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas.
En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens långsiktiga värde. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på fordringar samt räntekostnader på skulder. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall.

Lånekostnader
Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga, till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras söm en del av tillgångens anskaffningsvärde. Kostnader för uttag av pantbrev vid köp av fastighet beaktas ej som finansiell, kostnad utan aktiveras och fördelas på byggnad och mark och skrivs av enligt principerna beskrivna under avskrivningar.
Kostnader för nya. pantbrev som inte är direkt förknippande med förvärv aktiveras enbart på byggnad och skrivs av enligt principerna för byggnad som beskrivs under avskrivningar. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Avsättningar
En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att

Transaktion 09222115557468167704 Signerat JA, JL, AM, MÅ

20220627103332

krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när, i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Personal
Bolaget har inte under innevarande räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar.

Skatter
Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen. 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. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket.

Aktuell inkomstskatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket kan skilja sig från det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter som kan överstiga de redovisningsmässiga, skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer vilka aktiveras redovisningsmässigt samt befintliga underskottsavdrag.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Då den uppskjutna skatten förväntas realiserad efter 2021 har skattesatsen 20,6 % använts.

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.

Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Aktieägartillskott
Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

Koncernbidrag
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

Transaktion 09222115557468167704 Signerat JA, JL, AM, MÅ

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som har gjorts innebär ingen betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder nästkommande år.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads likviditets- och kreditrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk.

Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av företagets finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen.

Valutarisk
Med valutarisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade valutakurser. Bolaget bedriver sin verksamhet i Sverige och företagets in- och utflöden består enbart av SEK. Därigenom är bolaget ej exponerat för valutarisk.

Ränterisk
Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Bolaget är huvudsakligen exponerat för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen löper med rörlig ränta vilket innebär att bolagets framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor

Likviditets- och finansieringsrisk
Med likviditetsrisk avses risken att bolaget får problem med att möta dess åtaganden relaterade till bolagets finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att bolaget inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad.

Kredit och motpartsrisk
Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar bolaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Bolagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar, Befintliga kunders finansiella situation följs löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler. Bolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar.

Hantering av kapitalrisk
Bolagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att det kan generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter samt upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Transaktion 09222115557468167704 Signerat JA, JL, AM, MÅ

20220627093333

Not 5 Transaktioner med närstående

	2021	2020-05-06 -2020-12-31
Försäljning	0	0
Inköp	12	12
	12	**12**

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom KlaraBo Sverige AB-koncernen. Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen ovan.

Not 6 Koncernförhållanden

Bolaget är ett moderbolag men med stöd av ÅRL 7 kap. 2 § upprättas inte någon koncernredovisning. Koncernredovisning upprättas i KlaraBo Sverige AB, org nr 559029-2727

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 550	0
Inköp		3 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 550**	**3 550**
Utgående redovisat värde	**3 550**	**3 550**

Dotterbolag
KlaraBo Trelleborg Centrum AB, org nr 559254-7573, säte Malmö
KlaraBo Anderslöv AB, org nr 559254-7581, säte Malmö

Dotterbolag	Antal andelar	Kapitalandel	Rösträttsandel	Redovisat värde
KlaraBo Trelleborg Centrum	25	100	100	1 025 000
KlaraBo Anderslöv AB	25	100	100	2 525 000

Not 8 Disposition av vinst eller förlust

	2021-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	36
Aktieägartillskott	7 450
årets förlust	-7 454
	32
disponeras så att	
i ny räkning överföres	32
	32

Not 9 Finansiella instrument, verkligt värde

Samtliga poster i balansräkningen förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital, obeskattade reserver och avsättningar klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella instrument, såväl tillgångar som skulder, bedöms det redovisade värdet inte avvika från det verkliga värdet.

Not 10 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	
Tillkommande fordringar	8 248	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**8 248**	**0**
Utgående redovisat värde	**8 248**	**0**

Not 11 Långfristiga skulder koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom 1- 5 år	0	0
Förfaller senare än 5 år	12 779	0
	12 779	**0**

20220627093334

Not 12 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	2020-05-06 -2020-12-31
Nedskrivningar	7 400	0
	7 400	**0**

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen bedömer att oroligheterna i östra Europa ännu inte haft någon betydande påverkan på bolagets verksamhet. Däremot kan oroligheterna på längre sikt ge en indirekt effekt på konjunktur, inflation och räntenivåer.

Underskrifter

Årsredovisningen har undertecknats den dag som framgår av den elektroniska signaturen

Andreas Morfiadakis
Styrelseordförande

Jenny Appenrodt
Styrelseledamot

Jimmy Larsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska signaturen

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557468167704 Signerat JA, JL, AM, MÅ

Verifikat

Transaktion 09222115557468167704

Dokument

1402 - KlaraBo Söderslätt AB
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2022-04-28 16:18:56 CEST (+0200) av Jonas Stenfeldt (JS)
Färdigställt 2022-04-29 11:23:51 CEST (+0200)

Initierare

Jonas Stenfeldt (JS)
KlaraBo Sverige AB
jonas.stenfeldt@klarabo.se
+46702335101

Signerande parter

Jenny Appenrodt (JA)
KlaraBo
Personnummer 7411173565
jenny.appenrodt@klarabo.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JENNY APPENRODT"
Signerade 2022-04-28 18:29:02 CEST (+0200)

Jimmy Larsson (JL)
KlaraBo
Personnummer 7405043915
jimmy.larsson@klarabo.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JIMMY LARSSON"
Signerade 2022-04-28 17:14:25 CEST (+0200)

Andreas Morfiadakis (AM)
KlaraBo
Personnummer 197607144156
andreas.morfiadakis@klarabo.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDREAS MORFIADAKIS"
Signerade 2022-04-28 16:19:52 CEST (+0200)

Mats Åkerlund (MÅ)
PwC
Personnummer 197106020576
mats.akerlund@pwc.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Erik Åkerlund"
Signerade 2022-04-29 11:23:51 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20220627093335

Verifikat

Transaktion 09222115557468167704

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

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i KlaraBo Söderslätt AB, org.nr 559254-7565

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för KlaraBo Söderslätt AB för räkenskapsåret 1 januari 2021 till 31 december 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av KlaraBo Söderslätt ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för KlaraBo Söderslätt AB.

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 KlaraBo Söderslätt 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020-05-06 - 2020-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 13 april 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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. 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 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 huruvida 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

✔ **Signerat** 2022-04-29 09:38:45 UTC **Oneflow ID** 2944549 **Sida** 1 / 3

2022062703336

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för KlaraBo Söderslätt AB för räkenskapsåret 1 januari 2021 till 31 december 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman 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 KlaraBo Söderslätt 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
- 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

✔ **Signerat** 2022-04-29 09:38:45 UTC

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID ***2022-04-29 09:38:45 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mats Erik Åkerlund

Datum

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

KLARABO

ÅRSREDOVISNING 2021



KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Laddar ner optimerad PDF (A4) för utskrift

KlaraBo i korthet

KlaraBo är ett fastighetsbolag med långsiktigt förvaltningsperspektiv. Verksamheten är indelad i förvaltning och förädling, nyproduktion samt förvärv av bostadsfastigheter. Bolaget har huvudkontor i Malmö men är verksamt över hela Sverige.

Fastighetsportföljen består av förvaltningsfastigheter samt av en projektportfölj med mark och byggrätter för nyproduktion av bostäder. Fastigheterna är belägna från Trelleborg i söder, Visby i öster till Sundsvall i norr och indelade i fyra förvaltningsregioner; Syd, Öst, Mitt och Nord.

Verksamheten

Förvaltning och förädling | **Nyproduktion** | **Förvärv av bostadsfastigheter**

Fastighetsportfölj

Förvaltningsfastigheter | **Projektportfölj**

Total uthyrningsbar yta, kvm | **Antal hyreslägenheter** | **Total yta hyreslägenheter, kvm**

Totalt marknadsvärde fastigheter, mkr | **Soliditet** | **Belåningsgrad**

2023020706608

- KlaraBo i korthet 2
- Året i korthet 5
- Vd-ord 6
- Marknad och trender 8
- Affärsidé och värdeskapande 11
- Mål och utfall 12
- Fastighetsbestånd 13
- Fastighetsförvaltning 14
- Nybyggnation och projektutveckling 16
- Förvärv 19
- Renovering 22
- Våra medarbetare 26
- Vårt hållbarhetsarbete 29
- Aktien 31
- Förvaltningsberättelse 32
- Risker och riskhantering 34
- Flerårsöversikt nyckeltal 38
- Finansiella rapporter koncernen 39
- Finansiella rapporter moderbolaget 43
- Noter 46
- Styrelsens underskrifter 71
- Revisionsberättelse 72
- Bolagsstyrningsrapport 76
- Styrelse 81
- Ledning 83
- Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
- Fastighetsförteckning 85
- Nyckeltal/definitioner 89
- Kalendarium 90
- KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

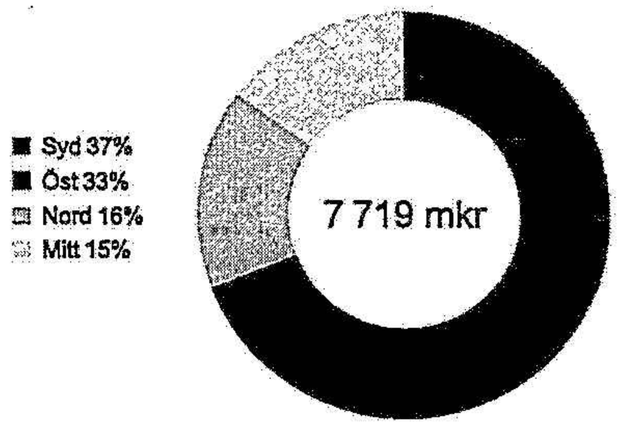
Förvaltningsfastigheter

Bolagets strategi är att förvärva och utveckla befintliga förvaltningsfastigheter i tillväxtregioner över hela landet. Bolaget är inriktat på bostadsfastigheter och bostäder utgör absoluta merparten av beståndet. Ambitionen är att förvärva fastigheter med utvecklingspotential, vilket möjliggör insatser för att skapa attraktiva och moderna bostäder med hög efterfrågan. Samtidigt ges möjligheten att åtgärda ett ofta eftersatt underhåll som över tid byggts upp i fastigheterna.

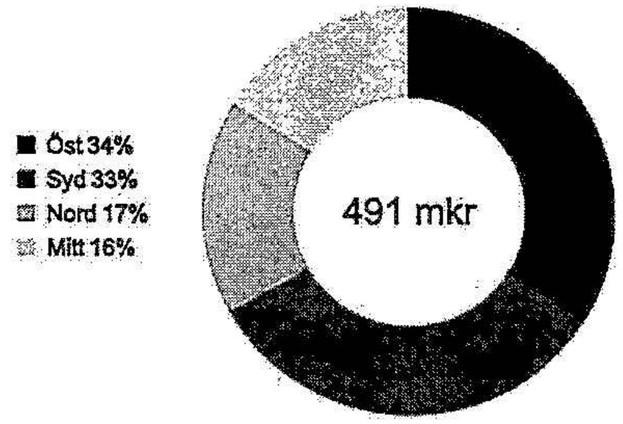
Svalöv



Fastighetsvärde
Fördelning per region, 31 december 2021



Hyresvärde
Fördelning per region, 31 december 2021



- KlaraBo i korthet 2
- Året i korthet 5
- Vd-ord 6
- Marknad och trender 8
- Affärsidé och värdeskapande 11
- Mål och utfall 12
- Fastighetsbestånd 13
- Fastighetsförvaltning 14
- Nybyggnation och projektutveckling 16
- Förvärv 19
- Renovering 22
- Våra medarbetare 26
- Vårt hållbarhetsarbete 29
- Aktien 31
- Förvaltningsberättelse 32
- Risker och riskhantering 34
- Flerårsöversikt nyckeltal 38
- Finansiella rapporter koncernen 39
- Finansiella rapporter moderbolaget 43
- Noter 46
- Styrelsens underskrifter 71
- Revisionsberättelse 72
- Bolagsstyrningsrapport 76
- Styrelse 81
- Ledning 83
- Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
- Fastighetsförteckning 85
- Nyckeltal/definitioner 89
- Kalendarium 90
- KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Nyproduktion

En central del i bolagets tillväxtstrategi är nybyggnation av hållbara, högkvalitativa och kostnadseffektiva hyresrätter genom egenutvecklade och industriellt producerade KlaraBo-hus.

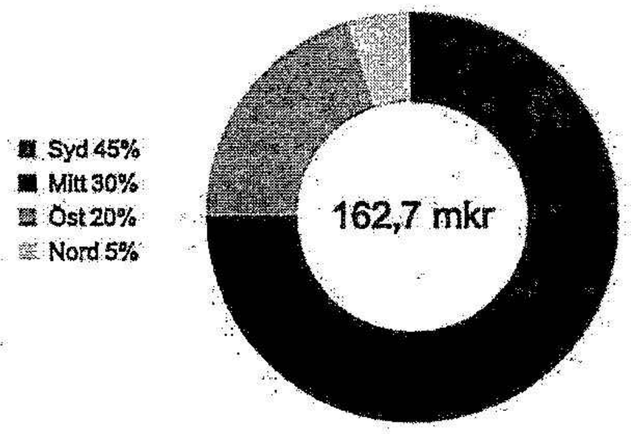
I en kontrollerad inomhusmiljö prefabriceras välplanerade samt yteffektiva moduler med trä som huvudsakligt byggmaterial. Byggmetoden är en energieffektiv process som även möjliggör ett snabbare montage med kortare byggtid som följd. Att producera husvolymer i en kontrollerad inomhusmiljö minskar även risken för fuktskador under produktionstiden.

Genom vårt snabba industriella byggsätt, klimatsmarta materialval och konkurrenskraftiga pris bidrar vi till att lösa samhällets bostadsbehov samtidigt som vi medverkar till att skapa ett mer hållbart samhälle.

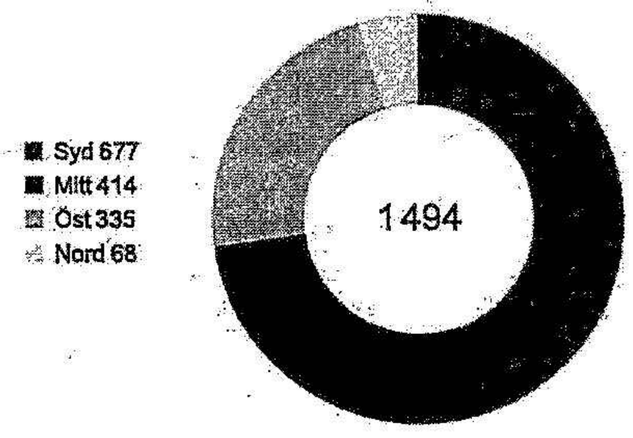


Höganäs

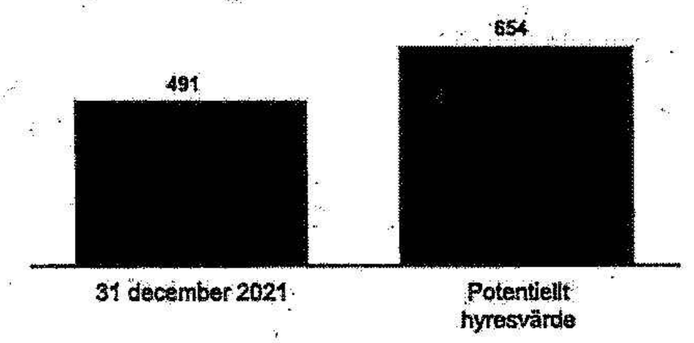
Hyresvärde
Fördelning per region



Planerade byggrätter
Per region



Hyresvärde
mkr



KlaraBo har uppskattat det framtida potentiella hyresvärdet i projektportföljen. Det faktiska utfallet vid färdigställande av fastigheterna kan komma att skilja sig från nuvarande bedömning.

2023020706609

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

KLARABO

Året i korthet

Kv1

- Hyresavtal tecknades för cirka 1 000 kvm kommersiell yta i fastigheten Skrattmåsen i Malmö.
- Nya operationella och finansiella mål samt utdelningspolicy fastställdes.
- Nyproduktionen av 56 hyreslägenheter i Höganäs färdigställdes.

Kv2

- Förvärv av Kuststaden Projektutveckling och KPU Bostadsutveckling, vilket innebar att det sammanlagda beståndet översteg 5 000 hyreslägenheter och projektportföljen drygt 1 000 lägenheter.
- Länsförsäkringar Fonder tillkom som ägare genom emission av 6 miljoner B-aktier.
- Drygt 270 hyreslägenheter i central Gävle och Skokloster förvärvades. I samband med förvärvet gjordes en riktad emission av cirka 6,2 miljoner B-aktier till Rutger Arnhult genom bolag.

Kv3

- Förvärv av 15 000 kvm bruttototalarea (BTA) i Kristianstad tillsammans med OBOS Kärnhem i syfte att utveckla en detaljplan för knappt 100 hyreslägenheter.
- I en förtätning av befintligt bestånd beslutades om byggstart av 58 hyreslägenheter i Borlänge.

Kv4

- KlaraBo börsnoterades på Nasdaq Stockholms huvudlista i början av december och samtidigt genomfördes två nyemissioner om 862,5 mkr. Emissionen blev kraftigt övertecknat och över 38 000 privatpersoner och institutioner anmälde sig för teckning i erbjudandet.
- Väsentligt förbättrad belåningsgrad och ökat förvärvsutrymme efter amortering om drygt 360 mkr på utestående säljarreverser.
- En projektfastighet i centrala Malmö förvärvades för konvertering till 30 mindre lägenheter.
- Nyproduktion av 46 lägenheter i Motala färdigställdes.



KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

KLARABO

”Vi har en bra grund att växa vidare från och har fått en god start på 2022”



KlaraBo gjorde stora framsteg under 2021, vi växte kraftigt, stärkte organisationen och avslutade året med att noteras på Stockholmsbörsens huvudlista. Sett till antalet lägenheter under förvaltning hör vi till de större renodlade börsnoterade bostadsbolagen.

Till alla nya och blivande aktieägare kan jag säga att KlaraBo förvärvar, uppför, äger och förvaltar bostäder. Bolaget grundades 2017 och är baserat i Malmö men vi är verksamma över hela Sverige. Strategin är att i tillväxtregioner förvärva befintliga bostadsfastigheter liksom mark för nyproduktion.

Under 2021 hade vi en transaktionsmarknad på rekordnivåer. Det gjorde att vi hade ett gott flöde av potentiella förvärv att utvärdera. Årets största förvärv var Kuststaden med drygt 2 300 lägenheter i sydöstra Sverige, bland annat i Visby och Jönköping. Beståndet kompletterar därmed väl KlaraBos bestånd. Vi har därefter förvärvat lägenhetsbestånd bland annat i Gävle samt även i Umeå under inledningen av 2022.

Vårt bestånd renoveras i takt med frivillig avflyttning, vilket bidrar till långsiktigt värdeskapande. Kring årsskiftet fanns det potential för värdehöjande renoveringar av totalt cirka 4 600 lägenheter i beståndet. Renoveringarna innebär att vår sammantagna hyresvärdesökning materiellt överstiger den generella, årliga hyreshöjningsnivån. Under 2021 ökade hyresvärdet i vårt bestånd med 8,4 procentenheter mer än den genomsnittliga hyreshöjning i Sverige som uppgick till 1,4 procent.

Hållbar nyproduktion

I tillägg till det existerande beståndet erbjuder vi nyproducerade, egenutvecklade och ytsmarta bostäder. Vi bygger huvudsakligen i trä och utgår från ett antal grundläggande lägenhetsmodeller, så kallade baslägenheter. Därmed uppnår vi ett hållbart och optimalt resursutnyttjande.

Genom att kombinera förvaltning och förädling av ett existerande bestånd med nyproduktion av hållbara och egenutvecklade bostäder har vi en intressant position på marknaden. Det finns andra bolag med likartad inriktning, men medan de har ett regionalt fokus är KlaraBo exponerat mot tillväxtorter över hela Sverige. Vid årsskiftet hade vi en projektportfölj om totalt 1494 lägenheter.

Starkt helårsresultat

Vi redovisar god tillväxt för 2021. För helåret ökade intäkterna till 344,2 mkr (178,8), vilket motsvarar en tillväxt om 93 procent. Ökningen berodde främst på förvärv. Driftnettot steg samtidigt med 96 procent till 189,9 mkr (96,8), där förutom förvärv även värdeskapande åtgärder i befintligt bestånd bidrog till förbättringen. Sammantaget landade förvaltningsresultatet på 76,5 mkr (35,8), en ökning om 114 procent. Värdeökningen i beståndet uppgick till 737,3 mkr (413,0) för helåret, motsvarande 79 procent, drivet bland annat av investeringar.

2023020706610

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Vi avslutade året på topp genom vår börsnotering av B-aktien på Nasdaq Stockholms huvudlista i december. Det var en viktig milstolpe för bolaget då noteringen stärker våra tillväxtförutsättningar, breddar ägarbasen och förbättrar tillgången till kapitalmarknaden. Noteringen innebär också en ökad kännedom om bolaget vilket stärker vår profil mot anställda, hyresgäster, kommuner, långivare och investerare.

Intresset för att teckna aktier vid noteringen var stort, såväl bland svenska och internationella institutioner som bland allmänheten. Erbjudandet blev kraftigt övertecknat och totalt önskade över 38 000 privatpersoner och institutioner att teckna aktier. Per den 31 december 2021 hade vi drygt 6 500 aktieägare medan detta antal har ökat till knappt 7 600 per den 31 januari 2022. Vi är glada och stolta över det mottagande och det intresse vi mött och vi vill välkomna alla nya aktieägare.

Mål och ambitioner

Vi åstadkom en hel del under 2021 men det finns ännu mer att göra när vi blickar framåt. Vi har potential att bli ett betydligt större bolag genom organisk såväl som förvärvad tillväxt.

Tranås

Åren 2021–2023 ska vi byggstarta minst 200 bostäder per år och därefter är vårt långsiktiga mål att byggstarta minst 500 bostäder per år. Bostäderna ska vara egenutvecklade och miljöcertifierade.

Vi har fått en god start för att uppnå målet för 2022. I februari fick vi en markanvisning i Skellefteå som medger byggnation om motsvarande cirka 130 hyreslägenheter. Bostäderna kommer att hålla en hög hållbarhetsstandard och projektering har inletts. Vid årsskiftet förvaltade vi cirka 359 000 kvm bostäder. Vårt mål är att äga och förvalta minst 500 000 kvm bostäder vid utgången av 2025. Jag är optimistisk om att vi kommer att uppnå målen.

Vi har även ambitioner att göra mer på hållbarhetsområdet. Inom vår nyproduktion är alla våra nya bostäder miljöcertifierade och vi kommer också att stegvis höja hållbarhetsnivån inom existerande förvaltningsaffär.

Utblick

Under inledningen av 2022 har räntor och inflation fortsatt att stiga medan elpriserna är fortsatt höga. Oavsett vad som händer i vår omvärld har vi knappt 5 500 lägenheter under förvaltning och kan växa genom konvertering av delar av beståndet till nya bostäder samt genom förtätning. Därtill renoverar vi i snitt ett hundratal lägenheter per år vilket höjer fastighetsvärdena liksom kassaflödena. Så här långt i år har vi också haft ett gott flöde av potentiella förvärv. Sammantaget gör det att vi har en bra grund att växa vidare från. I en lite osäkrare omvärld står vi fortsatt stabilt vilket gör att jag ser optimistiskt på det kommande året.

Andreas Morfiadakis,
vd KlaraBo

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Marknader och trender

KlaraBo är aktivt på hyresbostadsmarknaden genom sin långsiktiga förvaltning och förädling av bostadsbeståndet. Bolaget är även aktivt på transaktionsmarknaden för förvärv av befintliga, ofta lite äldre hyresbostäder samt mark för sin nyproduktion av hyresbostäder.

Efterfrågan på bostäder är stor och väntas fortsätta att vara det många år framåt. Under åren 2021–29 uppgår behovet till 58 900 bostäder per år, varav cirka 35 600 krävs för att möta den förväntade befolkningstillväxten, enligt Boverkets bedömning. Närmare tre fjärdedelar av Sveriges kommuner uppges ha ett bostadsunderskott.

Höga produktionskostnader och brist på detaljplaner på attraktiv mark är vanliga orsaker till bostadsbristen. En av orsakerna till de höga produktionskostnaderna är att nyproduktion av hyresrätter belastas med moms samtidigt som bostadsbyggaren saknar avdragsrätt för momsen. En utmaning är att kunna erbjuda hushåll med begränsad betalningsförmåga bostäder som är ekonomiskt överkomliga, enligt Boverkets bostadsmarknadsenkäter 2020 och 2021.

Trender och drivkrafter
KlaraBo bedömer att några av de främsta trenderna och drivkrafterna som påverkar dess marknad är:

- **Demografi**
  Den fortsatta befolkningstillväxten i samtliga KlaraBos regioner, i kombination med ett bostadsunderskott i de flesta områdena, skapar förutsättningar för hög efterfrågan av hyresrätter. Efterfrågan på nybyggda och nyrenoverade hyresrätter är hög över hela landet.
- **Ökat fokus på hållbarhet**
  Det växande fokuset på hållbarhet har bidragit till ökad efterfrågan på hållbara fastigheter och hållbart boende. Den ökade användningen av olika hållbarhetscertifieringar har samtidigt bidragit till ökad transparens kring fastighetsbolagens hållbarhetsarbete.
- **Förändrade arbetsformer**
  Till följd av pandemin har efterfrågan ökat på större och modernare lägenheter som möjliggör hemarbete i större utsträckning.
- **Regelverk**
  Ett exempel är hyresregleringen, som kan bidra till hög efterfrågan och hög uthyrningsgrad. Mer om hyresregleringen går att läsa på nästa sida.



20230207066111

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Hyresmarknaden och hyresreglering

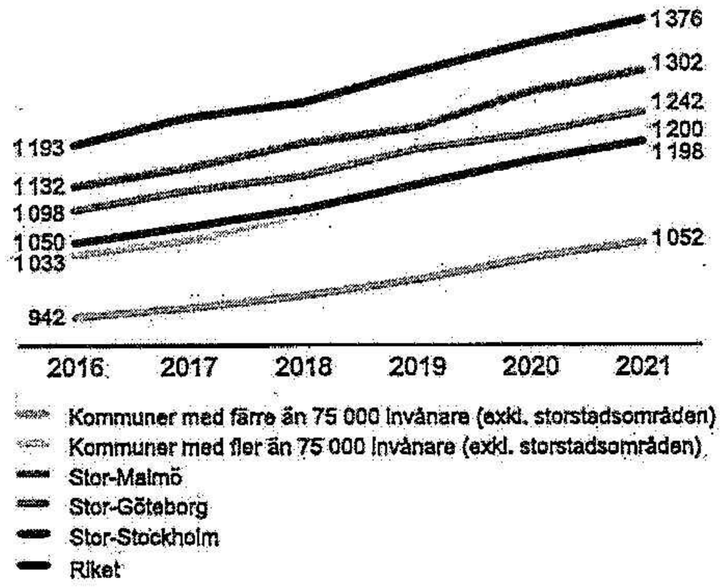
Hyrorna för befintliga hyresrättslägenheter i Sverige regleras av bruksvärdessystemet, vilket innebär att hyran bland annat baseras på lägenhetens standard och kvalitet. Hyran anses vara skälig när den har samma hyra som en annan liknande lägenhet med samma standard och i samma läge. Denna hyresreglering medför att hyresnivån kan understiga marknadens betalningsvilja. Vid renovering eller ombyggnad som genomförs av hyresvärden är principen densamma, men man jämför då med andra renoverade lägenheter.

Vid ombyggnation eller renovering måste hyran förhandlas. För nyproducerade hyresrätter kan hyran fastställas i förhandling med Hyresgästföreningen.

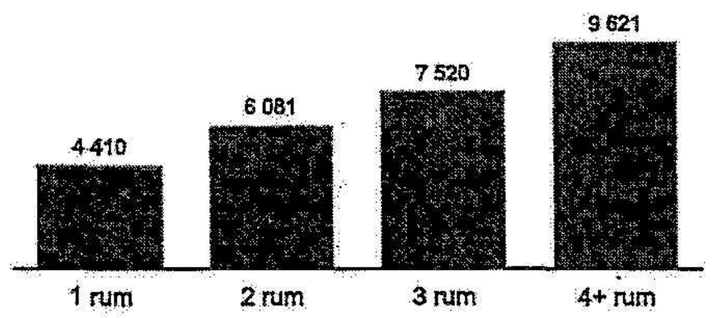
Det fanns cirka 5 miljoner bostadslägenheter i landet per den 31 december 2020. Hyresrätten är den vanligaste upplåtelseformen i flerbostadshus och utgjorde 58 procent av totala beståndet. Det är också den dominanta upplåtelseformen i 258 av landets 290 kommuner. Vidare är det den upplåtelseform som flest kommuner uppger sig ha behov av, enligt en enkät från Boverket 2019. På mindre orter är det vanligt att bostadsbehoven inte kan mötas, till exempel vad gäller att få fram billiga hyresrätter för att ungdomar ska kunna flytta hemifrån.

Den svenska marknaden för hyresrätter kännetecknas av stabila ökande hyror. Mellan 2016–2021 har medelårshyran ökat från 1 050 till 1 198 kr per kvm för hela riket. Sedan 2016 har hyresökningarna varit relativt jämnt fördelade mellan mindre och större kommuner. Den genomsnittliga månadshyran för en trerumslägenhet låg på 7 520 kr 2021, medan snitthyran var 6 081 respektive 4 410 kr per månad för en tvåa respektive en etta.

Medelårshyra per kvm, kr
Sverige 2016–2021

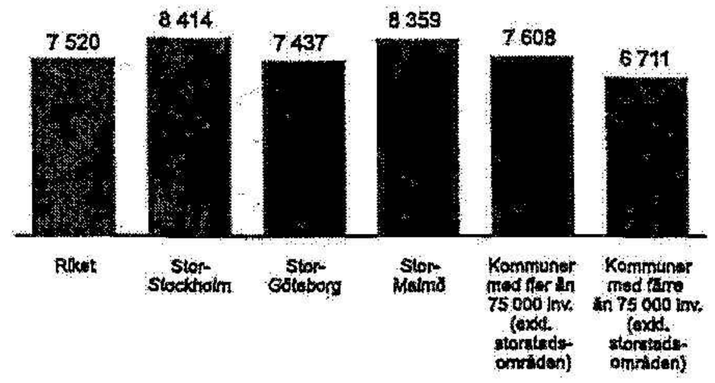


Genomsnittlig månadshyra, kr
Sverige 2021



Källa: SCB

Genomsnittlig månadshyra trerumslägenhet, kr
Sverige 2021



Källa: SCB

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

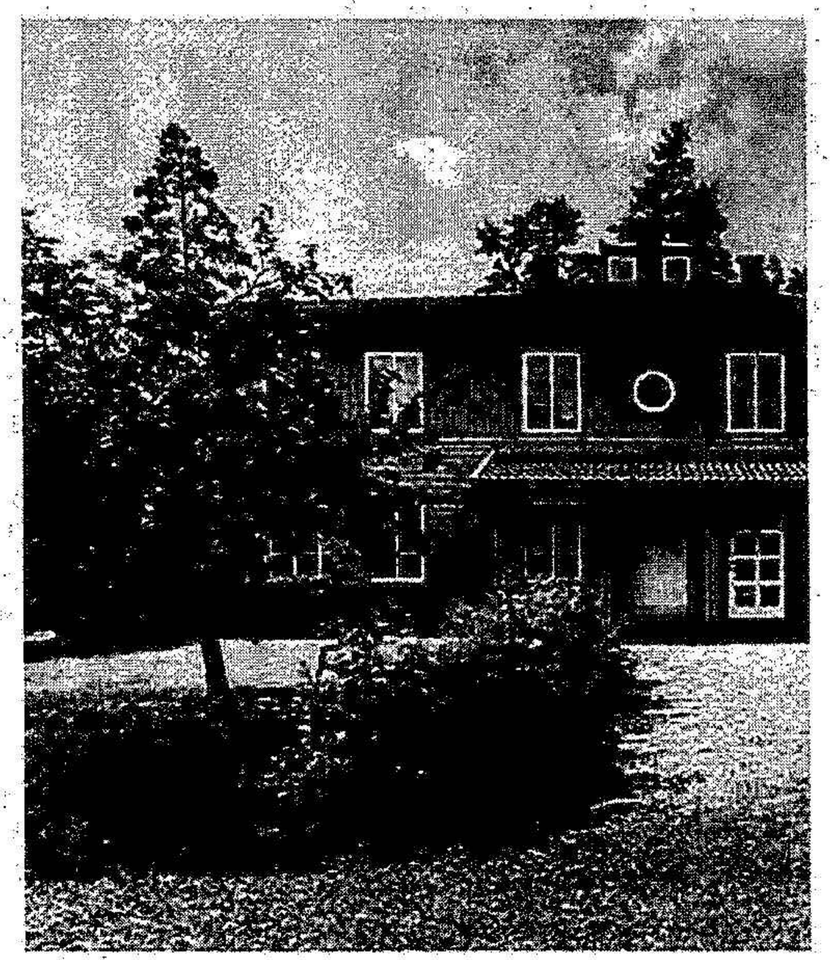
Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Transaktionsmarknaden

Den totala transaktionsvolymen i Sverige 2021 uppgick preliminärt till knappt 290 mdr kr. Det är en ökning med närmare 50 procent då volymen föregående år uppgick till cirka 195 mdr kr. Inkluderas uppköp och sammanslagningar på börsen var den totala volymen cirka 400 mdr kr, enligt Svefa. KlaraBo bedömer att den höga aktiviteten delvis kan förklaras av de senaste årens låga ränteläge, vilket har skapat ett gynnsamt investeringsklimat.

Bostäder men även samhällsfastigheter var de i särklass mest intressanta segmenten 2021. Enligt Svefa kan det bland annat förklaras av att investerarmarknaden värdesätter de stabila kassaflödena och låga riskerna som förknippas med dessa tillgångar. Bostäder blev det volymmässigt sett absolut största segmentet 2021. Bostadstransaktionerna uppgick till ett värde av drygt 120 mdr kr, vilket var mer än en fördubbling mot 2020 och även det vida överstiger historiska nivåer under de senaste tio åren. Denna nivå motsvarade drygt 40 procent av den totala transaktionsvolymen under 2021, enligt Svefa.

Generellt kännetecknas transaktionsmarknaden av hög konkurrens i storstadsregioner och universitetsstäder jämfört med mindre orter. I denna marknad har större bolag i allmänhet bättre förutsättningar att utnyttja skalfördelar, till exempel genom att få fördelaktiga finansieringsvillkor.



Skokloster

KlaraBos marknader

KlaraBo är verksamt i hela Sverige, från Trelleborg i söder, Visby i öster till Sundsvall i norr. KlaraBos bestånd är indelat i fyra regioner: Syd, Öst, Mitt och Nord. Region Syd inkluderar förvaltningsfastigheter i bland annat Trelleborg, där KlaraBo är den största privata hyresvärden, samt Malmö och Helsingborg. Region Syd har även projektfastigheter i bland annat dessa tre städer.

Region Öst består av förvaltningsfastigheter i bland annat Visby, Västervik och Jönköping. Därtill inkluderar Region Öst projektfastigheter i Visby, Jönköping och Oskarshamn. Region Mitt inkluderar förvaltningsfastigheter i Borlänge, Gävle och Ludvika samt projektfastigheter i bland annat Falun, Motala och Västerås. Region Nord inkluderar förvaltningsfastigheter i Bollnäs och Sundsvall, där Sundsvall även har projektfastigheter.

I kommuner där KlaraBo har förvaltningsfastigheter låg den genomsnittlig årshyran på cirka 1 100 kr per kvm vid halvårsskiftet 2021, enligt SCB. Motsvarande siffror för kommuner där KlaraBo har projektfastigheter var cirka 1 160 kr per månad. Samtliga kommuner där KlaraBo är verksamt har haft en positiv genomsnittlig årlig tillväxttakt åren 2010–20.

I 26 av de 32 orter där KlaraBo är verksamt råder det brist på bostäder, enligt den Bostadsmarknadsenkät Boverket låt genomföra 2021.

2023020706612

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Affärsidé och värdeskapandemodell

Affärsidé:
KlaraBo ska förvalta, utveckla och förvärva attraktiva bostäder i svenska tillväxtregioner.

Affärsmodell:
KlaraBos affärsmodell bygger på en långsiktig förvaltning genom förvärv, nybyggnation och renovering.

Nedan illustreras KlaraBos verksamhet och värdeskapande; vilka resurser bolaget nyttjar, hur de förädlas i verksamheten och vilka värden de skapar för olika intressenter.

Klarabos affärsmodell

Tillgångar och resurser

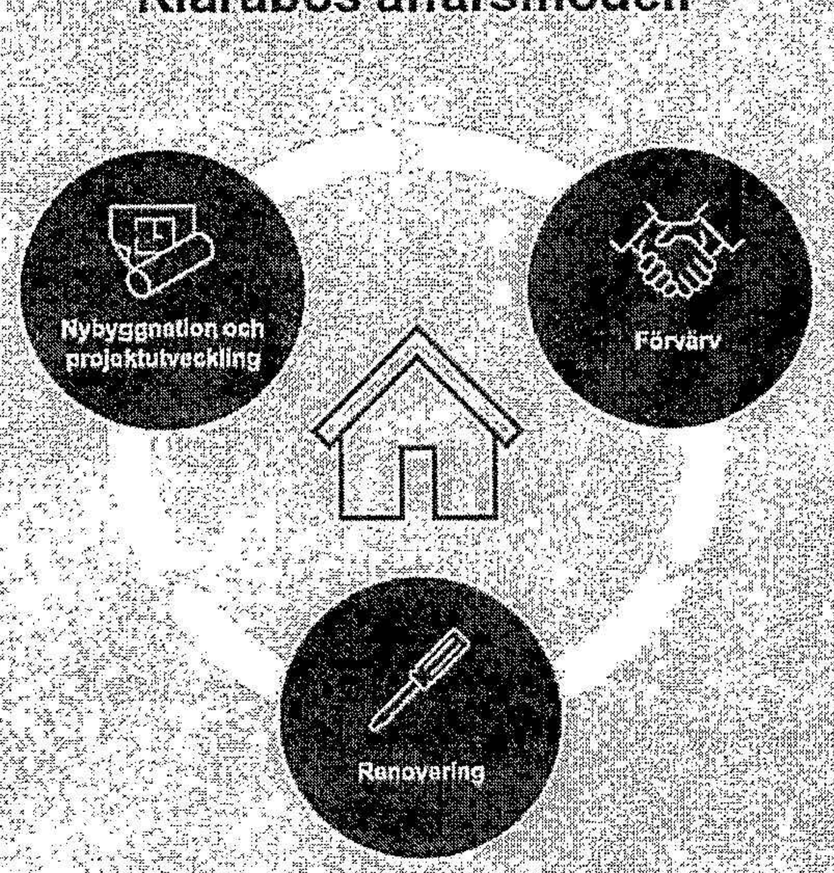
Humankapital
- Kompetens och erfarenhet hos drygt 60 medarbetare.

Strukturkapital
- Arbetsmetoder och projektreferenser.
- Ett allt starkare varumärke och arbetsgivarvarumärke.
- Egen förvaltning.

Socialt och relationskapital
- Långsiktiga och goda relationer med hyresgäster, aktieägare, leverantörer och kommuner.

Tillverkat kapital och andra resurser
- Cirka 200 fastigheter samt mark-tillgångar.

Finansiellt kapital
- 8 527,7 mkr i eget kapital och lån.
- Starkt kassaflöde och balans-räkning.



Skapat värde

För ägarna
Långsiktig lönsamhet och tillväxt och avkastning till ägarna.

För medarbetarna
Engagerade medarbetare.

För miljön
Egenutvecklade bostäder, miljöcertifierade och med hög hållbarhetsstandard.

För kunderna
Yteffektiva egenutvecklade bostäder.

För samhället
Tillgodoser lokala behov av bostäder.

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

KLARABO

Mål och utfall

KlaraBos övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare genom att långsiktigt äga, utveckla och aktivt förvalta eftertraktade bostadsfastigheter i tillväxtregioner. Värdeskapandet mäts bland annat som tillväxt i substansvärde och förvaltningsresultat per aktie.

Övertripande mål		Mål	Utfall 2021
Antal lägenheter	Vid utgången av år 2025 har KlaraBo som målsättning att äga och förvalta minst en halv miljon kvadratmeter bostäder.	>500 000 kvm	358 672 kvm
Byggrätter	Under perioden 2021 till 2023 har KlaraBo som målsättning att byggstarta minst 200 bostäder och därefter är det långsiktiga målet att byggstarta minst 500 bostäder per år. Bostäderna ska främst vara egenutvecklade och miljöcertifierade.	>200 bostäder	219 bostäder
Hyresvärde	Hyresutvecklingen för befintliga bostäder som är renoveringsbara ska genom aktiv förvaltning och investeringar materiellt överstiga den allmänna årliga hyreshöjningen.	>Allmän hyreshöjning	8,4 procent-enheter
EPRA NRV	Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i EPRA NRV per aktie om minst 15 procent inklusive eventuella värdeöverföringar.	>15%	43,1%
Förvaltningsresultat	Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om minst 12 procent.	>12%	98,0%
Utdelning	Långsiktigt ska KlaraBo dela ut 50 procent av beskattat förvaltningsresultat. Dock kommer KlaraBo att prioritera tillväxt genom nyproduktion, investeringar i befintligt bestånd och förvärv, under de närmaste åren, varför utdelningar då kan komma att utebli.	>50% av beskattat förvaltnings-resultat	–

Finansiella riskbegränsningar och utdelningspolicy

KlaraBo eftersträvar en begränsad finansiell risk med följande övergripande riskbegränsningar:

- Belåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 65 procent av fastigheternas marknadsvärde.
- Soliditeten ska långsiktigt överstiga 25 procent.
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 1,5 gånger.

Bolaget har i sin utdelningspolicy fastställt att KlaraBo långsiktigt ska dela ut 50 procent av beskattat förvaltningsresultat. Dock kommer KlaraBo att prioritera tillväxt genom nyproduktion, investeringar i befintligt bestånd och förvärv under de närmaste åren, varför utdelningar då kan komma att utebli.

20230207066613

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Fastighetsbestånd

KlaraBos bestånd utgörs av förvaltningsfastigheter varav en del är nyproduktionsprojekt.

Per den 31 december 2021 bestod fastighetsportföljen av 201 fastigheter med 5 412 lägenheter under förvaltning. Marknadsvärdet för förvaltningsfastigheterna i beståndet uppgick per den 31 december 2021 till 7 791 mkr och det bedömda värdet vid färdigställandet av pågående byggnation uppgår till drygt 310 mkr.

Den totala uthyrningsbara arean uppgick till cirka 416 600 kvm med ett sammanlagt årligt hyresvärde om 491 mkr, varav 85 procent utgörs av bostäder, 9 procent av samhällsfastigheter, 3 procent av handelsfastigheter, 1 procent av kontor och 2 procent av övriga fastighetstyper. De övriga fastighetstyperna utgörs bland annat av parkeringsplatser och förråd.

Under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2021 uppgick omflyttningshastigheten till cirka 21 procent.

7 719
Fastighetsvärde, mkr

491
Hyresvärde, mkr

1 025
Genomsnittlig årshyra per kvm[2], kr

18 527
Fastighetsvärde per kvm, kr

85%
Bostäder[1]

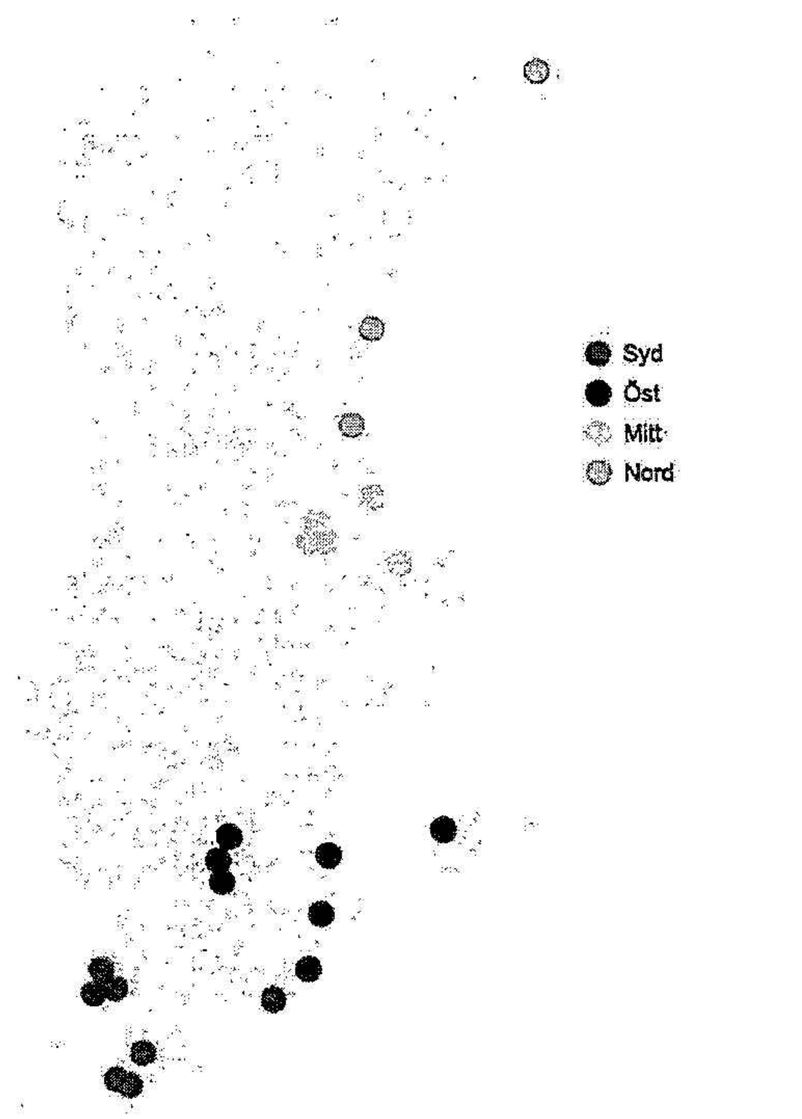
5 412
Lägenheter under förvaltning

416 600
Uthyrbar yta, kvm

99%
Reel uthyrningsgrad

1) Baserat på area.
2) Bostäder exklusive nyproduktion och renoverade lägenheter.

Översikt förvaltningsportfölj



KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Långsiktig fastighetsförvaltning

KlaraBo har ett långsiktigt perspektiv i sin fastighetsförvaltning med en ambition att förvaltningen ska skötas internt och med lokal närvaro.

Förvaltningsorganisationen är uppdelad i fyra geografiska områden; Region Syd, Region Öst, Region Mitt och Region Nord. Organisationen hade i slutet av 2021 knappa 50-talet medarbetare. De lokala förvaltarna rapporterar till områdeschefen för respektive geografiskt område. Områdescheferna rapporterar i sin tur till KlaraBos fastighetschef som är baserad i Malmö.

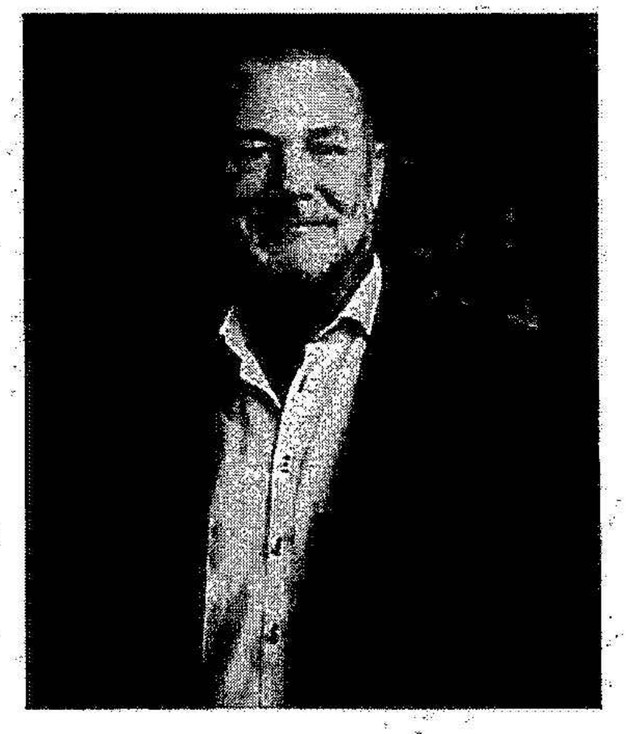
Lokal närvaro
Den tekniska förvaltningen och det felavhjälpande underhållet av fastigheterna bedrivs till stor del av KlaraBos egen personal i respektive region, vilket kompletteras med inhyrda tjänster avseende exempelvis VVS och el.

Satsningen på lokal närvaro i förvaltningen med kundnära relationer är viktiga delar av strategin. Genom geografisk närhet och löpande dialog med hyresgästerna säkerställer KlaraBo att lämpliga värdeskapande förbättringar sker i fastigheterna, vilket i sin tur säkerställer kundnöjdhet bland hyresgästerna och bidrar till förädlingen av bostadsområdena.

Lyhörd hyresvärd
I vissa bostadsområden har KlaraBo ingått så kallade boinflytandeavtal med Hyresgästföreningen, vilket ger hyresgästerna ökad medbestämmanderätt. Sammantaget gör allt detta att KlaraBo löpande kan läsa av behov i beståndet och anpassa erbjudandet efter de önskemål som hyresgästerna har. På sikt är ambitionen att knyta boende ännu närmare förvaltningen på ett mer strukturerat sätt.

Utöver den lokala förvaltningen sköter den centrala förvaltningsorganisationen bland annat större lokalkonverteringar, centrala upphandlingar samt efterlevnad av myndighetskrav.





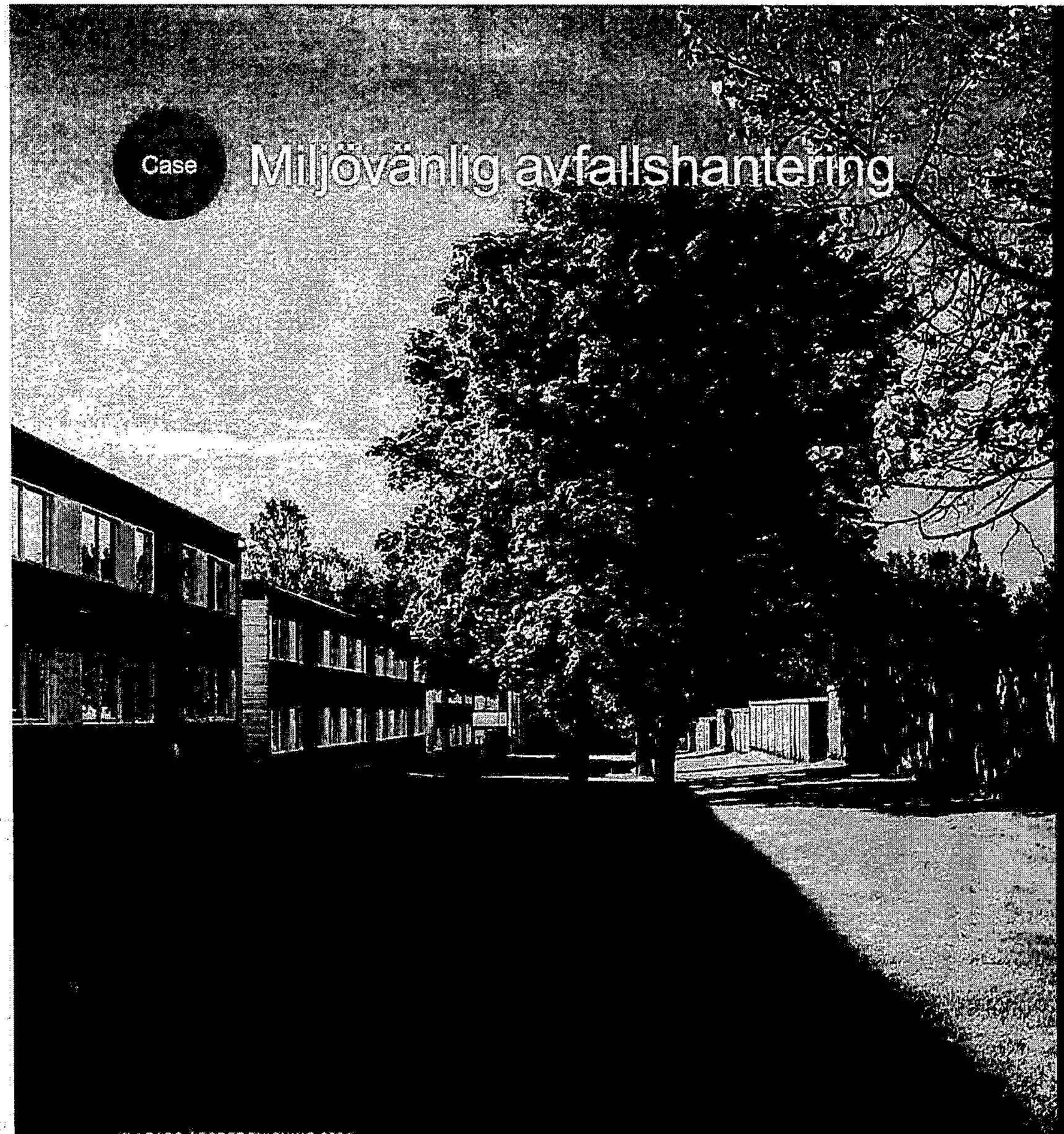
Det ska vara KlaraBo-medarbetare som träffar hyresgästerna i våra bostadsområden"

Jimmy Larsson, KlaraBos fastighetschef

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

KLARABO



Case

Miljövänlig avfallshantering

KlaraBo arbetar med att vidareutveckla och stärka sitt hållbarhetsarbete och samtidigt minska energiförbrukningen. Efter ett förvärv är det viktigt att följa upp och åtgärda ett nytt bestånd ur ett hållbarhetsperspektiv.

KlaraBo har lagt om hela avfallshanteringen i bostadsområdet Granbergshöjden med 290 lägenheter i Bollnäs. Tidigare slängdes allt avfall, från bilmotorer till hushållssopor, osorterade i tre containrar. Även utomstående tog chansen och slängde sopor i de tre containrarna i stället för att åka till återvinningen med sitt avfall.

KlaraBo satsade 1,3 mkr på att ordna fullständig avfallshantering med tre miljöhus. I dag har endast områdets hyresgäster tillträde med möjlighet att sortera och återvinna bland annat metall, glas, plast, papp och matavfall. Förändringen har gett en väsentligt mer miljövänlig avfallshantering och ett renare och trevligare bostadsområde. Då sophanteringskostnaderna för osorterat, brännbart avfall är höga har det samtidigt gett en positiv ekonomisk effekt med besparingar på cirka 0,2 mkr per år.

Granbergshöjdens bostadsområde ligger söder om centrala Bollnäs.

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

KLARABO

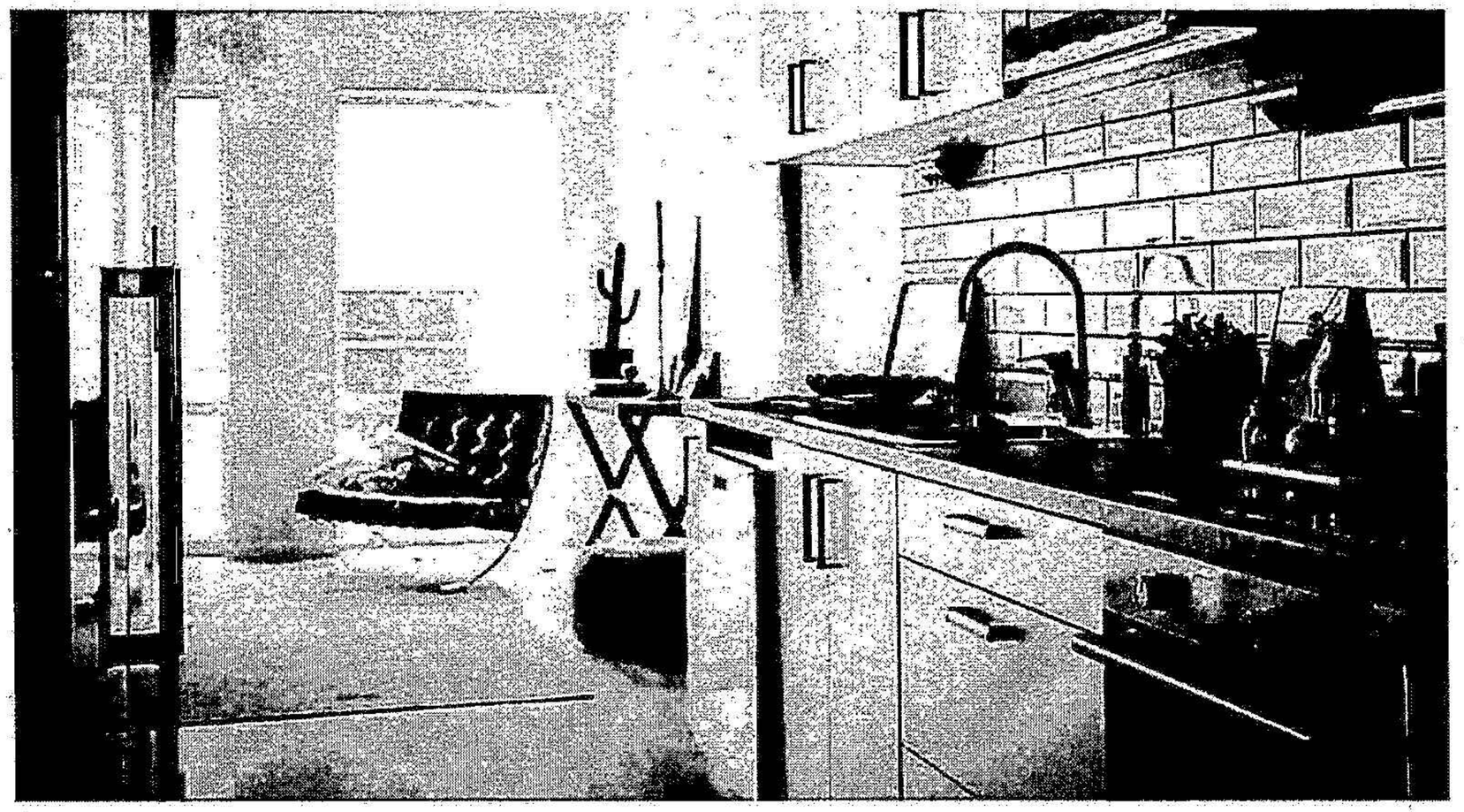
Nybyggnation och projektutveckling

KlaraBo erbjuder klimatsmarta bostäder som är utvecklade för att i största möjliga utsträckning byggas i trä. Med en rationell produktion skapas ett välplanerat, yteffektivt och prisvärt boende.

20230207066615

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift



Trä är ett förnybart byggmaterial som lagrar koldioxid under hela sin livstid. Att tillverka trähus kräver mindre energi än tillverkning med betong eller stålkonstruktioner varför materialvalet bidrar till mindre koldioxidutsläpp. KlaraBo använder FSC-märkt trä i nyproduktionen, vilket innebär att materialet kommer från ett ansvarsfullt skogsbruk som tar hänsyn till människor och miljö.

Standardiserad nybyggnation

KlaraBo tillämpar en långt driven standardisering av sina bostäder. I en kontrollerad industriell process med trä som huvudsakligt byggmaterial tillverkas bostadsenheter som baseras på ett antal grundläggande lägenhetsmodeller, så kallade baslägenheter. Detta gör att KlaraBo kan erbjuda välplanerade och yteffektiva bostäder samtidigt som ett optimalt resursutnyttjande uppnås. Denna standardiserade process utgör grunden för samtliga bostäder som KlaraBo erbjuder.

KlaraBo har utvecklat flera baslägenheter, från ett till fyra rum och kök. Lägenheterna går att spegelvända och kombinera på olika sätt för att skapa rätt erbjudande till olika marknadssegment. Byggmetoderna resulterar i energibesparingar och snabbare montage med kortare byggtid vilket resulterar i minskade kostnader.

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

Byggmoduler prefabriceras i fabriksmiljö av samarbetspartners och transporteras sedan till byggarbetsplatsen för montage. Husen produceras i största möjliga utsträckning i trä, med en version av platta på mark som grundkonstruktion. Takstolar byggs, likt husstomme, i trä och kan utformas som sadeltak, pulpettak eller låglutande tak, beroende på vad som efterfrågas. Husen gör sig bäst i två till fem våningar, med loftgångslösningar, men även punkthus är möjliga att producera.

Hållbar nyproduktion

KlaraBo arbetar med hela värdekedjan för hyresrätter, från projektutveckling via byggnation till egen förvaltning. För KlaraBo handlar affärsutveckling om att driva fram projektidéer till byggrätter som exploateras till inflyttningsklara lägenheter. På så vis skapar KlaraBo värden oavsett om det gäller förädling av befintliga fastigheter eller helt nya projekt. För att säkerställa att nyproduktion av hyresrätter kan genomföras bedrivs ett kontinuerligt arbete med tillskapandet av byggrätter. Arbetet bedrivs genom deltagande i kommunala markanvisningstävlingar, bearbetning av kommuner för direktanvisning av mark, förtätningar på egna fastigheter samt förvärv av fastigheter med befintlig byggrätt eller byggrättspotential. Till grund för satsningarna ligger en analys där bland annat ortens befolkningsutveckling, funktionella arbetsmarknad samt marknadens betalningsförmåga utreds.

Utifrån ett begränsat antal KlaraBo-husalternativ anpassas de för respektive geografisk plats. Till grund för alla byggprojekt ligger ett systematiskt arbetssätt som ger optimalt resursutnyttjande och säkrar såväl hög kvalitet som bra arbetsmiljö.

Materialval för fasad och tak anpassas till respektive projekt. Byggnation på detta sätt resulterar i energibesparingar då byggprocessen med industriell byggteknik är energieffektiv med färre transporter, kortare byggtider än byggnation i betong och snabbare montage vilket resulterar i minskade kostnader.

KlaraBos byggnader är dessutom energieffektiva, energiförbrukningen uppgår till endast cirka hälften av den övre gräns som anges i Boverkets Byggregler. Den låga förbrukningen uppnås med hjälp av energismarta materialval och lokal energitillförsel i form av solceller, men också genom att produktionsmetoden tillåter välisolerade konstruktioner.

KlaraBo har som lägsta ambitionsnivå att bostadshusen uppförs så att de uppfyller motsvarande krav som ställs enligt certifieringssystemet Svanen.

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

KLARABO



KlaraBo har totalt genomfört fyra nybyggnationsprojekt med sammanlagt 210 lägenheter. De färdigställda projekten avser fastigheter i Bjuv, Svalöv, Höganäs och Motala. På samtliga orter handlar det om ett 50-tal lägenheter.

Pilotprojektet för KlaraBo var uppförandet av 54 hyreslägenheter i Bjuv fördelat på sex tvåvåningsfastigheter med storlekar om 35–85 kvm och med ett totalt hyresvärde uppgående till 5,2 mkr. Fastigheterna ligger i ett av Bjuv kommuns mest intressanta och natursköna områden.

Lägenheterna byggdes i två etapper med inflyttning september 2018 samt maj 2019. Ett stort intresse bäddade för en smidig uthyrning och lägenheterna har varit fullt uthyrda sedan dag ett. Lägenheterna håller en hög standard med genomgående parkettgolv, helkaklade badrum, klinker i hall, vita släta väggar, goda förvaringsutrymmen och fullt utrustade med vitvaror. Alla lägenheter har tvättmaskin och torktumlare samt egen balkong eller uteplats.

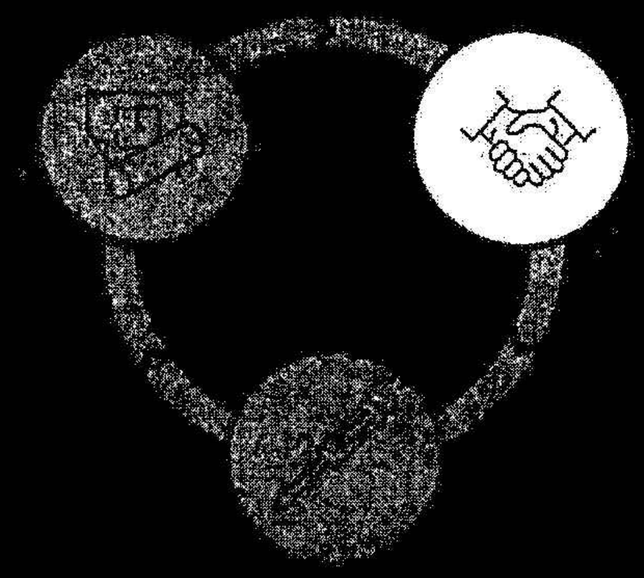
KlaraBos fastigheter i Bjuv

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

KLARABO

Förvärv



KlaraBo är ett förvärvsintensivt bolag som löpande utvärderar och genomför förvärv av förvaltningsfastigheter och byggrätter.

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

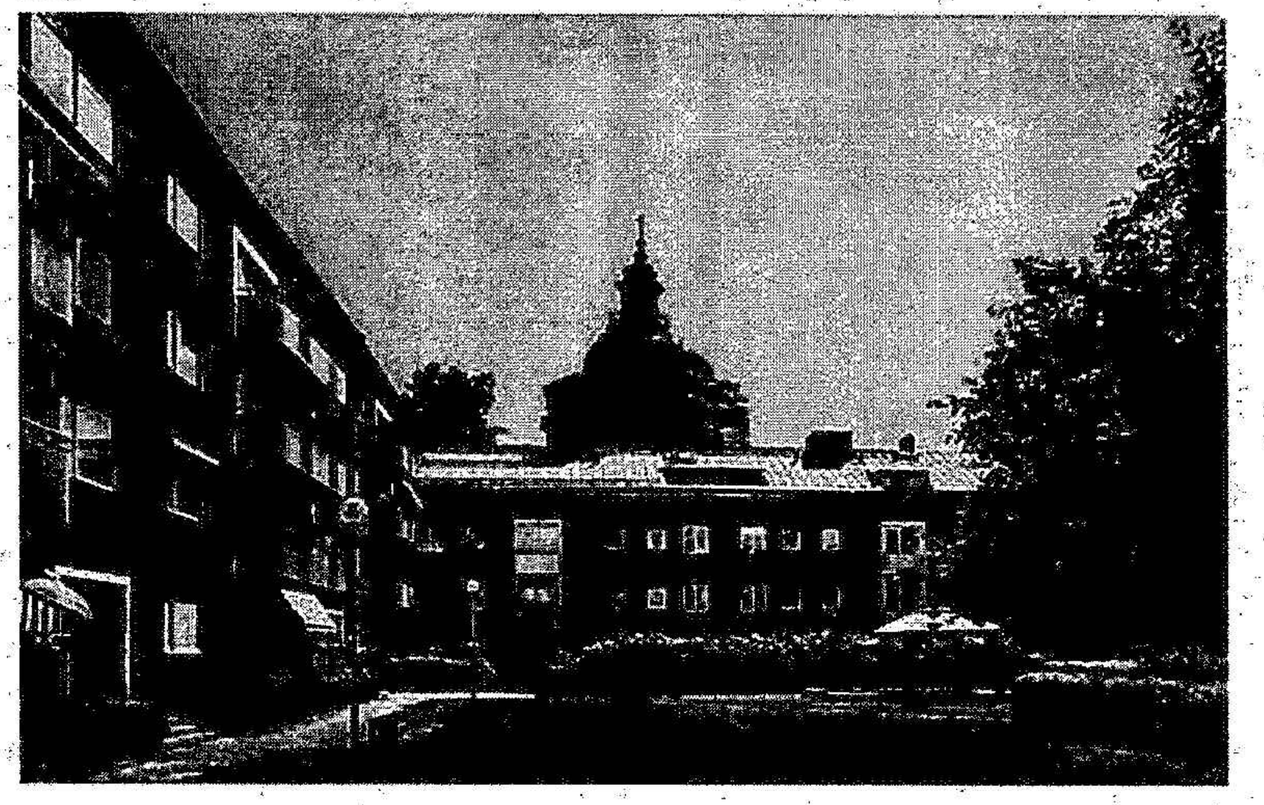
Sedan starten 2017 har Klarabo vuxit stadigt och särskilt under 2021 då bolaget nästintill fördubblade sitt fastighetsbestånd genom främst förvärv. Förvärv sker utifrån ett långsiktigt perspektiv där KlaraBo bland annat tar hänsyn till fastighetens läge och skick, renoveringspotential, potential för nyproduktion, avkastningsnivåer och värdering.

KlaraBo vill växa i hela landet. Strategin är att i tillväxtregioner, till exempel universitetsstäder, förvärva befintliga bostadsfastigheter liksom mark för nyproduktion. Potentiella förvärvsmöjligheter utvärderas från fall till fall, till exempel händer det för närvarande mycket intressant i de norra delarna av Sverige.

Börsnoteringen i slutet av 2021 var ett viktigt steg på den fortsatta förvärvsresan. Detta då noteringen gav tillgång till mer kapital, mer kännedom om bolaget och en bra grund för fortsatta förvärvsdiskussioner.

Utöver förvärv av befintliga bestånd söker bolaget kommunala markanvisningar och deltar i markanvisningstävlingar.

Gävle



Visby



20230207066617

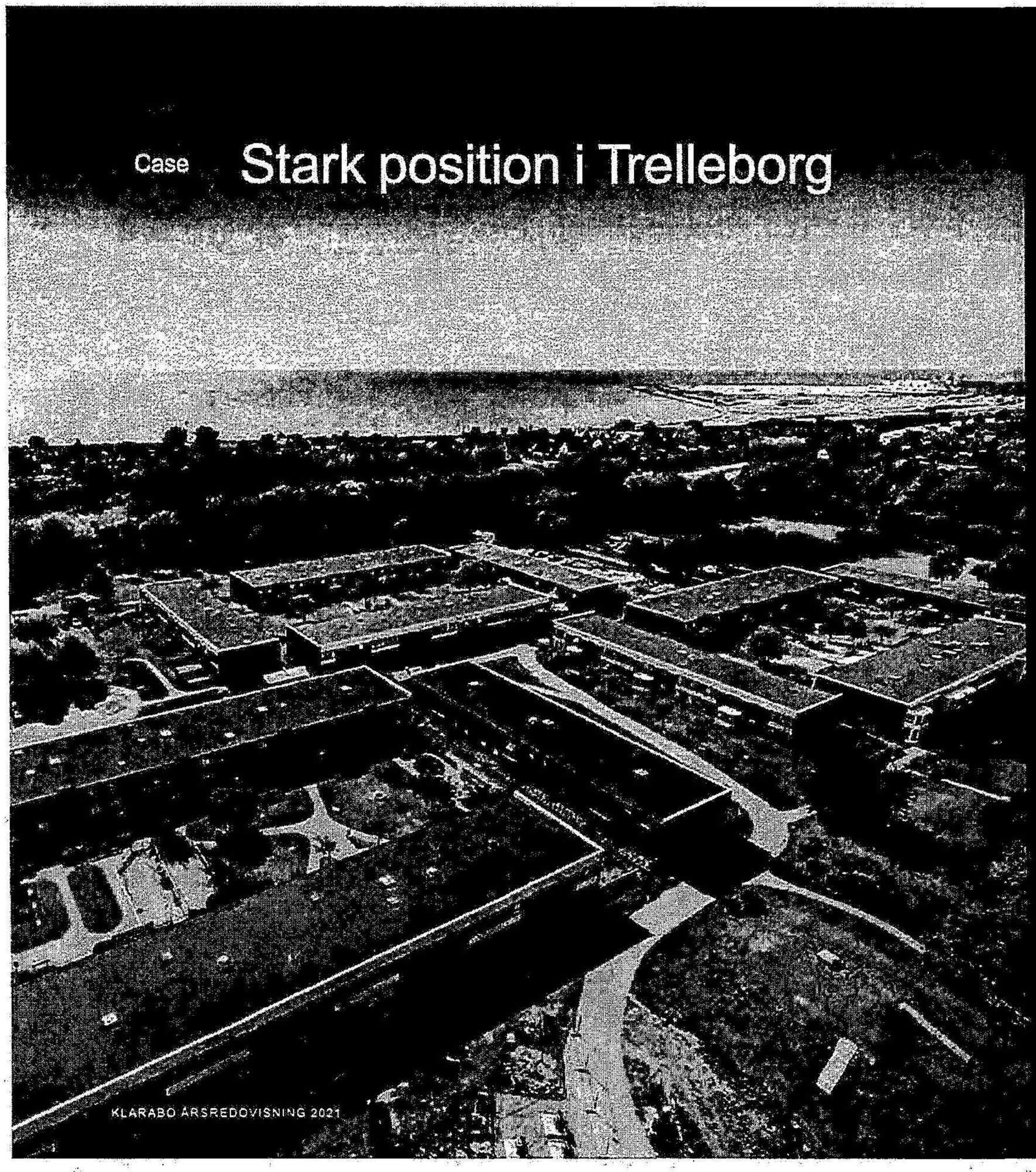
KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

KLARABO

Case

Stark position i Trelleborg



KlaraBo förvärvade drygt 800 hyreslägenheter av Trelleborgshem för cirka 1 mdr kr i juni 2020. Beståndet uppfördes till stor del under 1940–60-talen och omfattade närmare 70 000 kvm.

För KlaraBo är det en långsiktig investering då Trelleborg är en attraktiv ort med stora pågående stadsutvecklingsprojekt inom infrastruktur och näringsliv. Kommunstyrelsens ordförande Mikael Rubin ger sin syn på affären.

Varför beslutade kommunen att sälja?
Att tillhandahålla bostäder tillhör inte den kommunala kärnverksamheten. Samtidigt är det viktigt att den befintliga allmännyttan finansierar sin egen utbyggnad så att kommunen slipper skjuta till medel eller att pengar tas från välfärden, säger Mikael Rubin.

Varför var KlaraBo en intressant köpare?
Det formella beslutet om vilken aktör som skulle få köpa fattades av Trelleborgshems styrelse, men jag är väldigt tacksam för att det blev KlaraBo eftersom vi kände till dem då de förvärvat bostäder av oss tidigare. Vi hörde aldrig ett enda klagomål. Det ingav trygghet för då kan man vara ganska säker på att befintliga hyresgäster förblir nöjda.

KlaraBos samhällsengagemang var också en viktig komponent. Att bolaget hade ett samhällsengagemang framgick tydligt när bolagets ledning presenterade sig inför kommunstyrelsen. Det var viktigt att det blev bra och det har det blivit också.

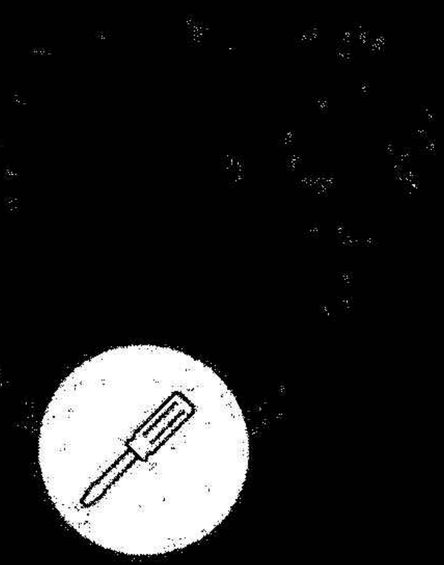
Hur ser samarbetet ut nu?
Bolaget tittar på möjligheter att växa vidare i Trelleborg, vilket är positivt för kommunen. KlaraBo gör insatser för de boende och fortsätter på det sättet att ta ett samhällsansvar på det sätt som vi vill ha det. De har en strategi med olika satsningar för de som bor i deras områden, vilket är positivt, säger Mikael Rubin.

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

KLARABO

Renovering



Standarden i KlaraBos fastighetsbestånd anpassas och uppgraderas för att tillgodose såväl byggnadens tekniska förutsättningar som hyresgästernas efterfrågan.

20230207066618

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift



Trelleborg

KlaraBo bedriver en successiv upprustning av fastighetsbeståndet som endast sker efter sedvanlig omflyttning eller om hyresgästen själv ber om det. Detta minskar drift- och underhållskostnaderna och ökar hyresintäkterna utöver den generella hyresutvecklingen i samhället. KlaraBo kan därmed öka kundnöjdheten hos befintliga hyresgäster och samtidigt attrahera nya.

KlaraBo inriktar sig på fastigheter med utvecklingspotential och ett visst eftersatt underhåll. Det innebär ofta att det finns ett behov av en invändig totalrenovering när lägenheten byter hyresgäst. Detta innebär bland annat att samtliga ytskikt, invändiga installationer, kök och badrum uppgraderas för att uppnå modern standard och motsvara de kvaliteter som KlaraBos hyresgäster förväntar sig.

Under ett år omsätts ungefär 20 procent av lägenhetsbeståndet genom avflyttning. Av denna andel renoveras omkring en tredjedel av lägenheterna.

Samarbete med Hyresgästföreningen

Samarbetet med Hyresgästföreningen är väl inarbetat. Inför en hyresförhandling i samband med renovering kan KlaraBo visa upp exempellägenheter för att på ett konkret sätt demonstrera den nya standarden inklusive materialval, köksutrustning etc. KlaraBo lägger stor vikt vid att hyresförhandlingen genomförs korrekt och överenskommelser mellan parterna protokollförs.

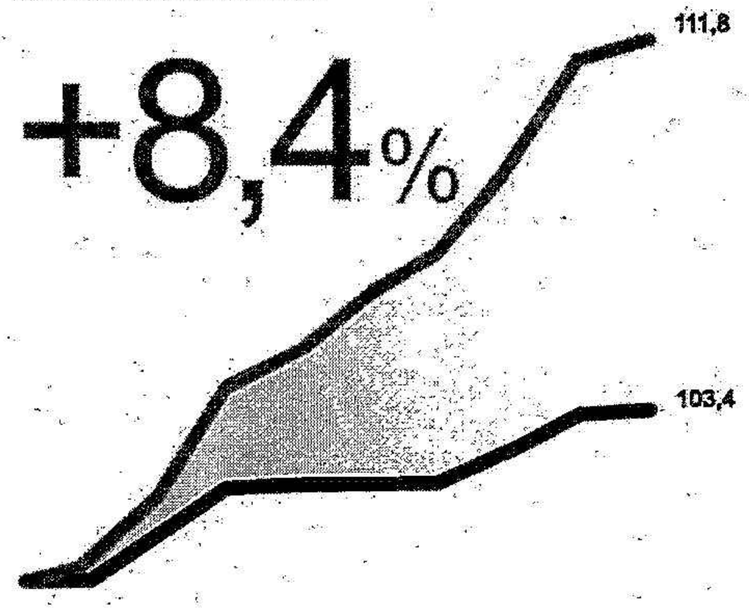
KlaraBo underbygger sina yrkanden med jämförelsesiffror, primärt från jämförbara bestånd på orten, men också från andra delar av landet. Därtill kan det förekomma justeringar för specifika standardhöjande åtgärder som förekomsten av till exempel diskmaskin eller säkerhetsdörr. Samarbetet med Hyresgästföreningen löper bra. Det viktigaste för processen är att det skapas en förutsägbar och transparent hyresmodell som parterna är eniga om.

Därtill kommer KlaraBo överens med lokala byggföretag om avropsavtal för de lägenhetstyper som finns i bestånden och vad de kräver i form av material och arbetsinsats vid renovering. De båda processerna är centrala för affärsmodellen då de innebär att riskerna för oklarheter vad gäller renoveringskostnader och den nya hyresnivån minimerats. Sammantaget gör detta att en ny hyresgäst kan flytta in 4–6 veckor efter det att tidigare hyresgäst flyttat ut.

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Hyresvärdesutveckling



Värdehöjande renoveringar

KlaraBos renoveringsmodell har en bevisad hyres- och värdeökande effekt. Renoveringarna kostar cirka 5 700 kr per kvm, vilket föranleder genomsnittliga hyresökningar om cirka 480 kr per kvm per år. I tabellen nedan sammanställs det ackumulerade resultatet av genomförda renoveringar och övriga hyreshöjande förbättringar, vilka hade föranlett en genomsnittlig avkastning om 8,4 procent per den 31 december 2021 exklusive förvärven av Kuststaden och fastigheterna i Gävle och Skokloster.

Ökningen av hyresnivåerna efter renovering varierar mellan 300 och 600 kr per kvm och år beroende på var i landet beståndet är beläget. Skillnaderna i ökningen beror bland annat på startpunkt för tidigare hyresnivå samt hur hyresnivåerna historiskt utvecklats i respektive ort.

Under 2021 renoverade KlaraBo 226 lägenheter. Det kan jämföras med 54 lägenheter 2019 och 139 lägenheter under 2020.

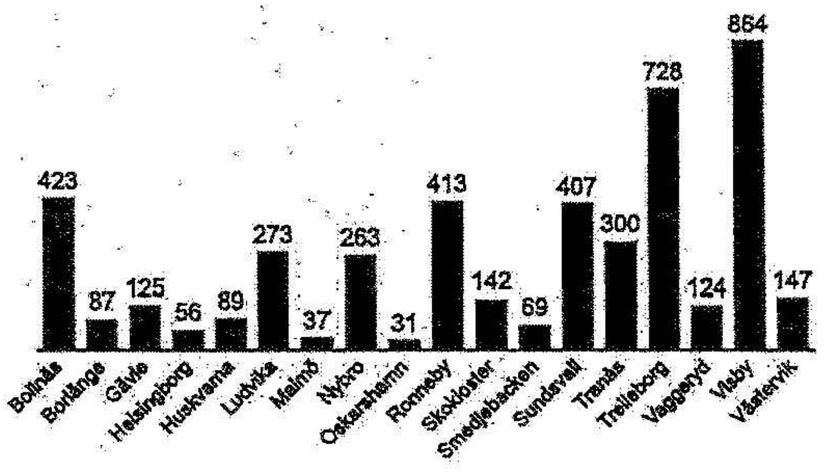
Genom löpande standardhöjningar i beståndet och därmed åtföljande hyreshöjningar ökar hyresvärdet mer än den generella utvecklingen i samhället. Det innebär stigande förvaltningsresultat och därmed stigande fastighetsvärden.

I KlaraBos bestånd finns en betydande potential till ytterligare värdeökning. Omkring två tredjedelar av fastighetsbeståndet hade ännu inte renoverats i december 2021, vilket medför goda förutsättningar för fortsätt upprustning med förbättrat förvaltningsresultat som följd. Detta framgår av diagrammet nedan, som visar antalet lägenheter samt andelen av det totala antalet lägenheter som ännu inte har renoverats uppdelat per kommun per 31 december 2021.

Pågående och färdigställda projekt per den 31 dec 2021	Hyresökning / kostnadsbesparing, mkr	Bruttovärdeökning, mkr	Investering, mkr	Nettovärdeökning, mkr	Avkastning, %
ROT (minst badrum)	13,1	346,5	173,8	172,7	7,5%
Övrigt hyreshöjande	2,5	63,7	21,6	42,1	11,4%
Kostnadssänkande	0,2	4,6	1,8	2,8	11,2%
Summa	**15,8**	**414,8**	**197,2**	**217,6**	**8,0%**

Notera: Angivna belopp i tabellen ovan har avrundats medan beräkningarna är utförda med ett större antal decimaler. Avrundningarna kan därför medföra att vissa beräkningar och sammanställningar inte summerar.

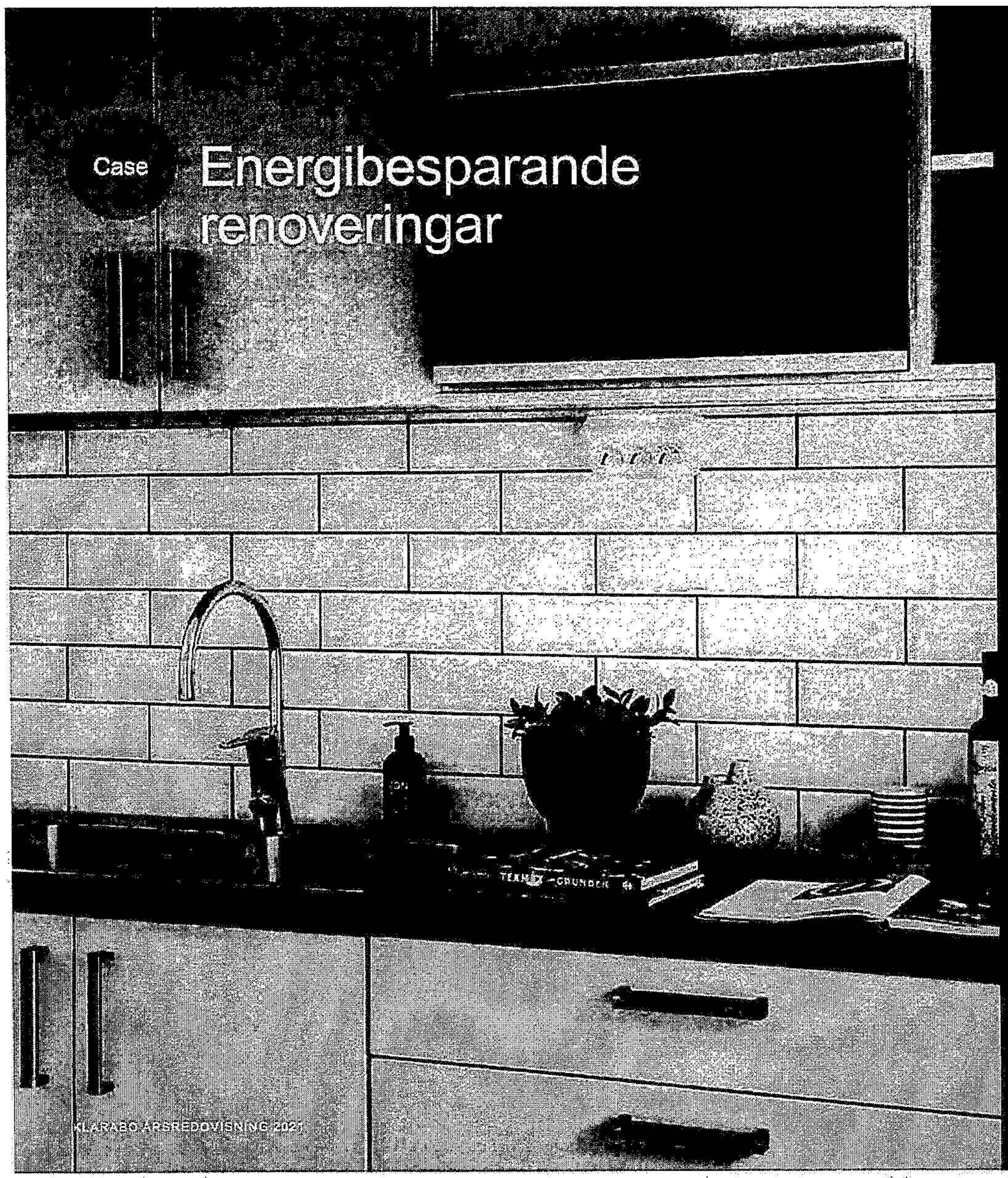
Antal ej renoverade lägenheter i befintlig förvaltningsportfölj



KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

KLARABO



Case

Energibesparande renoveringar

Vid underhålls- och renoveringsarbeten är ambitionen att alltid välja de miljö- och energimässigt bästa alternativen. Exempel på detta är vattensparande blandare, energieffektivare fönster och tilläggsisolering. Detsamma gäller vid nya el- och gasupphandlingar där biogas går före naturgas.

Bland trivsel- och värdehöjande åtgärder vid renoveringar kan nämnas:

- Badrums- och köksrenoveringar
- Installation av tvättmaskin, säkerhetsdörrar och inpasseringssystem
- Ny el och ledbelysning som minskar energianvändningen
- Byte eller relining av stammar
- Golvupprustning
- Öppet fibernät
- Gårdsrenoveringar

Vid en lägenhetsrenovering byts i princip allt ut invändigt förutom värmesystemet. Hyresgästen får en helt ny lägenhet till dagens standard och nykänsla.

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Entreprenörskraft och hög aktivitetsnivå

Den snabba tillväxten präglade KlaraBos organisation under året, inte minst förvärvet av Kuststaden som innebar att ett trettiotal nya medarbetare tillkom. En rad olika nya poster tillsattes också för att stärka organisationen, hantera det växande beståndet och möta de krav som ställs på ett börsnoterat bolag.

KlaraBo vill vara, och är, ett företag som kännetecknas av entreprenörskraft med en hög aktivitetsnivå av förvärv, projektfastigheter och nyproduktion. Detta bidrar till att skapa en spännande och attraktiv arbetsplats där förändringstakten är hög.

"Det är ett bolag med mycket engagemang. Att få vara med och bygga ett bolag är inte alla förunnat. Vi har gått från 1 till 63 anställda och börsnotering på bara fyra år. Det gör att det finns möjlighet att ta stort ansvar och växa i sin roll", säger KlaraBos HR-chef Malin Sandvig.

Stora utvecklingsmöjligheter

Som ett entreprenörsdrivet bolag får medarbetarna möjlighet att etablera ett nytt varumärke på den lokala orten. Detta innebär att bygga rutiner, hitta strukturer och skapa egna nätverk inom och utom organisationen. Medarbetarna har goda möjligheter att påverka verksamheten givet att det är en platt organisation och lätt att ta kontakt, vilket gör varje medarbetare till en nyckelspelare.

"Det gör att alla känner att de är viktiga. Man måste kunna vara självgående men det gör också att man har möjligheter att bygga, att påverka och att utvecklas", sammanfattar Malin Sandvig.

Vid årsskiftet hade KlaraBo totalt 63 anställda. Av dessa var 15 kvinnor och 48 män. Ledningsgruppen utgjordes av fem personer, varav en kvinna och fyra män. Totalt fanns 14 chefer varav fyra kvinnor och tio män vid årsskiftet.

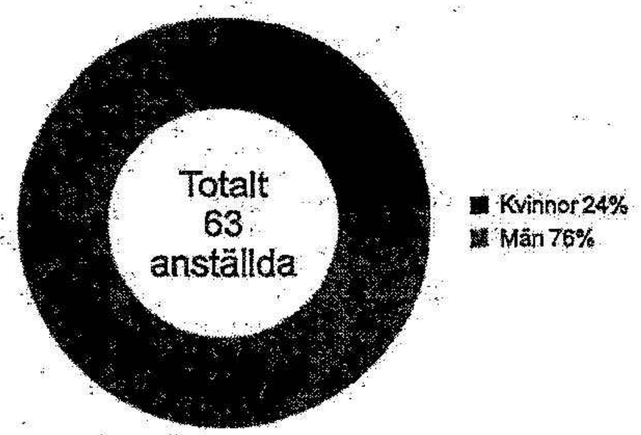
Atmosfären präglas av personligt engagemang på alla nivåer och nära relationer mellan individer. Såväl sjukfrånvaro som personalomsättning var låg under året.

Samtliga medarbetare har fått bekräfta att de läst och förstått bolagets etiska regler. Det finns även en visselblåsarfunktion.

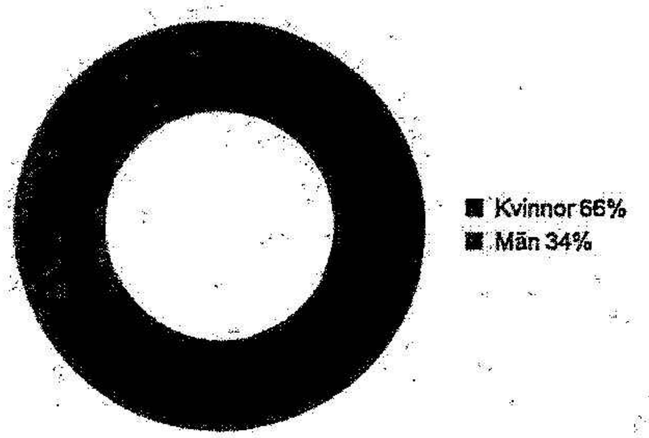
Prisbelönt för årets arbetsplats

Finsam Gotland uppmärksammar arbetsplatser och samverkansinsatser som betyder mycket för enskilda och utsatta grupper. I slutet av 2021 tilldelades KlaraBo priset för årets arbetsplats. Robert Pejlic och Elina Jörgensen vid KlaraBo belönades då de under flera år tagit emot personer som haft svårt att komma ut på arbetsmarknaden, vilket senare lett till anställning på företaget. Genom deras stöd och handledning hade enskilda personer hittat sina egna styrkor och fått ett högre självförtroende, enligt motiveringen.

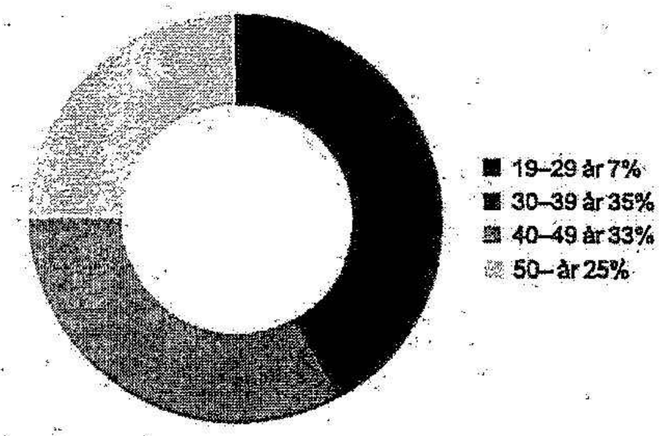
Könsfördelning



Sjukfrånvaro



Åldersstruktur



KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

KLARABO

Från praktikant till förvaltare på ett år

– Elina Jörgensen



Elina Jörgensen började som praktikant på KlaraBo i januari 2020. Ett år senare är hon förvaltare med ansvar för ett av KlaraBos största fastighetsbestånd beläget i Visby.

I samband med att Elina gick en utbildning till fastighetsförvaltare ansökte hon och fick möjlighet att praktisera på Kuststaden, som senare blev en del av KlaraBo där hon såg möjligheter att lära sig mycket. Ganska snabbt fick hon ett vikariat inom uthyrning och kunde parallellt med detta slutföra sina studier på distans medan hon arbetade heltid. Sedan rullade det på med fast anställning som uthyrare och därefter blev hon erbjuden att förvalta bolagets cirka 900 lägenheter i Visby.

"Jag är jätteglad för det. Att jobba hårt och visa att du vill är en viktig del i att du kommer dit du önskar. Jag har visat stort intresse för mitt arbete och med hjälp av kompetenta kollegor och generös tillgång till vidareutbildningar inom yrket lärt mig massor. Jag har främst områdeschef Robert Pejic att tacka för att han såg potential i mig då han var min handledare under praktiken. Jag har också varit väldigt tydlig med vart jag vill komma och att jag ska göra mitt bästa", säger Elina.

Elina är bland de yngsta på företaget men fick trots det stort förtroende med personalansvar för ett team med sex fastighetstekniker och fastighetsskötare. I arbetet ingår drift- och underhållsfrågor som upprättande av budget och underhållsplaner, lägenhetsrenoveringar samt att identifiera andra värdeskapande åtgärder som exempelvis önskemål om tillval av vitvaror.

"Det bästa med jobbet är att det är väldigt varierande. Det är skrivbordsarbete varvat med att vara ute bland fastigheterna. Jag har mina kollegor att bolla med och ingen dag är den andra lik. Jag gillar att lära mig nya saker och skulle aldrig tacka nej till någonting", säger hon.

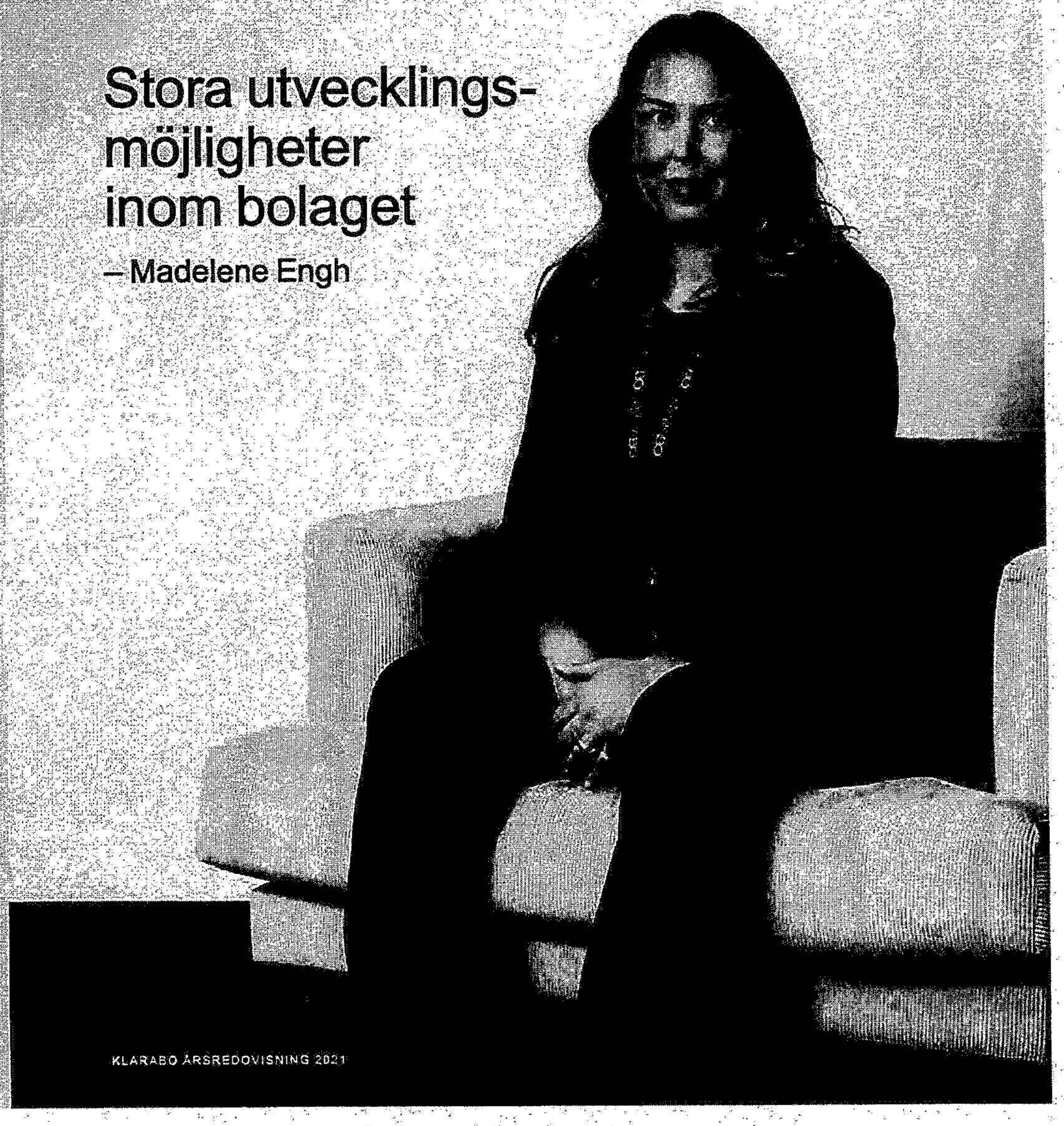
KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

KLARABO

Stora utvecklingsmöjligheter inom bolaget

– Madelene Engh



KLARABO ÅRSREDOVISNING 2021

Madelene började på KlaraBo som uthyrare i Bollnäs i april 2019. Hon tog tidigt mycket ansvar och redan efter ett år blev hon erbjuden en nyinrättad tjänst som marknadskoordinator för hela bolaget. Detta bland annat efter det att hon startat ett lokalt instagramkonto för KlaraBo.

"Jag är i grunden yrkesfotograf och har jobbat med foto under många år samt studerat bland annat på Konstfack och fotoskolan STHLM. Det betydde mycket för mig att få den yrkesrollen i bolaget som tidigare inte haft någon ansvarig för PR eller marknadsföring", säger Madelene Engh.

Madelene tycker om att arbeta för KlaraBo då det finns stora utvecklingsmöjligheter inom bolaget, inklusive vidareutbildningar som stärkt henne i sin yrkesroll.

"Jag lär mig hela tiden nya saker och det är så kul att få vara med på den här resan. Jag har nyligen gått klart en utbildning där jag blev diplomerad social media manager. Jag är tacksam att jag fått den här tilliten av bolaget och jag trivs som fisken i vattnet", säger Madelene.

Som marknadskoordinator är Madelene spindeln i nätet och länk mellan de olika avdelningarna på företaget. Hon ansvarar bland annat för bolagets hemsida, sociala medier samt reklam och PR. Hon gör de flesta annonserna själv och är med och stöttar de lokala kontoren med till exempel event och kampanjer. Det innebär mycket kontakter internt och externt.

Rollen som marknadskoordinator är bitvis mycket krävande med tighta deadlines. Det gäller att kunna hålla koll på många saker samtidigt. Arbetet är spännande och lärorikt och ingen dag är den andra lik, berättar Madelene.

20230206706621

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Vårt hållbarhetsarbete

KlaraBo arbetar systematiskt med att förena miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet. Detta arbete har genererat samhälls- och kundnytta och tillämpas i såväl den löpande verksamheten som i nyproduktionen. Som ett led i bolagets hållbarhetsarbete har sociala- samt miljömål upprättats.

Sociala mål

Öka engagemanget i bolagets områden genom att till exempel erbjuda sommarjobb till långtidsarbetslösa och till ungdomar som en väg in på arbetsmarknaden.

Bygga fler hållbara och miljöcertifierade, kvalitativa, funktionella, kostnads- och yteffektiva bostäder.

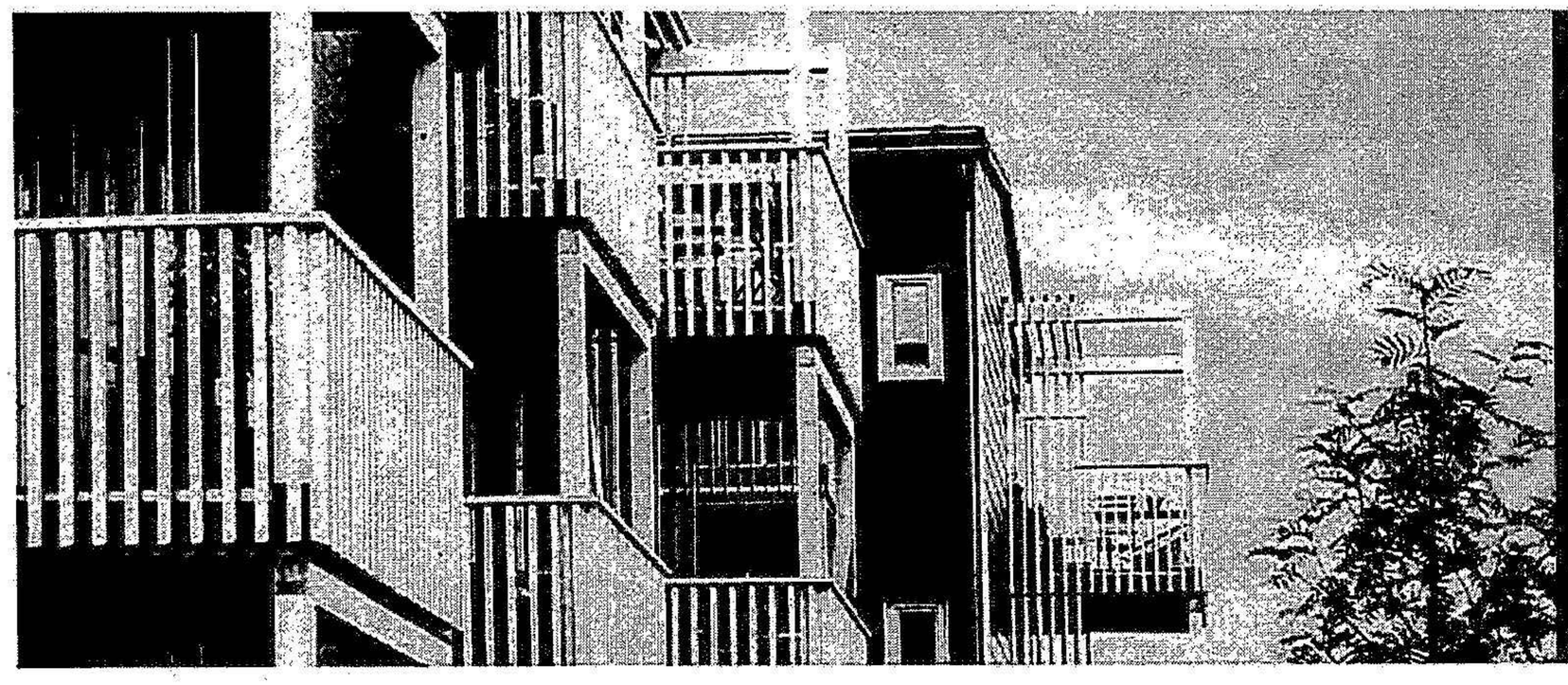
Renovera för en långsiktigt hållbar förvaltning där omfattningen av renoveringsåtgärderna anpassas efter byggnadens tekniska förutsättningar och efterfrågan bland hyresgästerna.

Miljömål

Minska energiförbrukningen.

Använda förnybara energikällor. KlaraBo arbetar ständigt med att minska beroendet av fossila bränslen, bland annat genom att:

- vid upphandling av nya elavtal alltid välja el från förnybara energikällor;
- vid upphandling av gas alltid välja biogas i stället för naturgas och;
- vid upphandling av fjärrvärme eftersträva bästa möjliga fossilfria lösning.



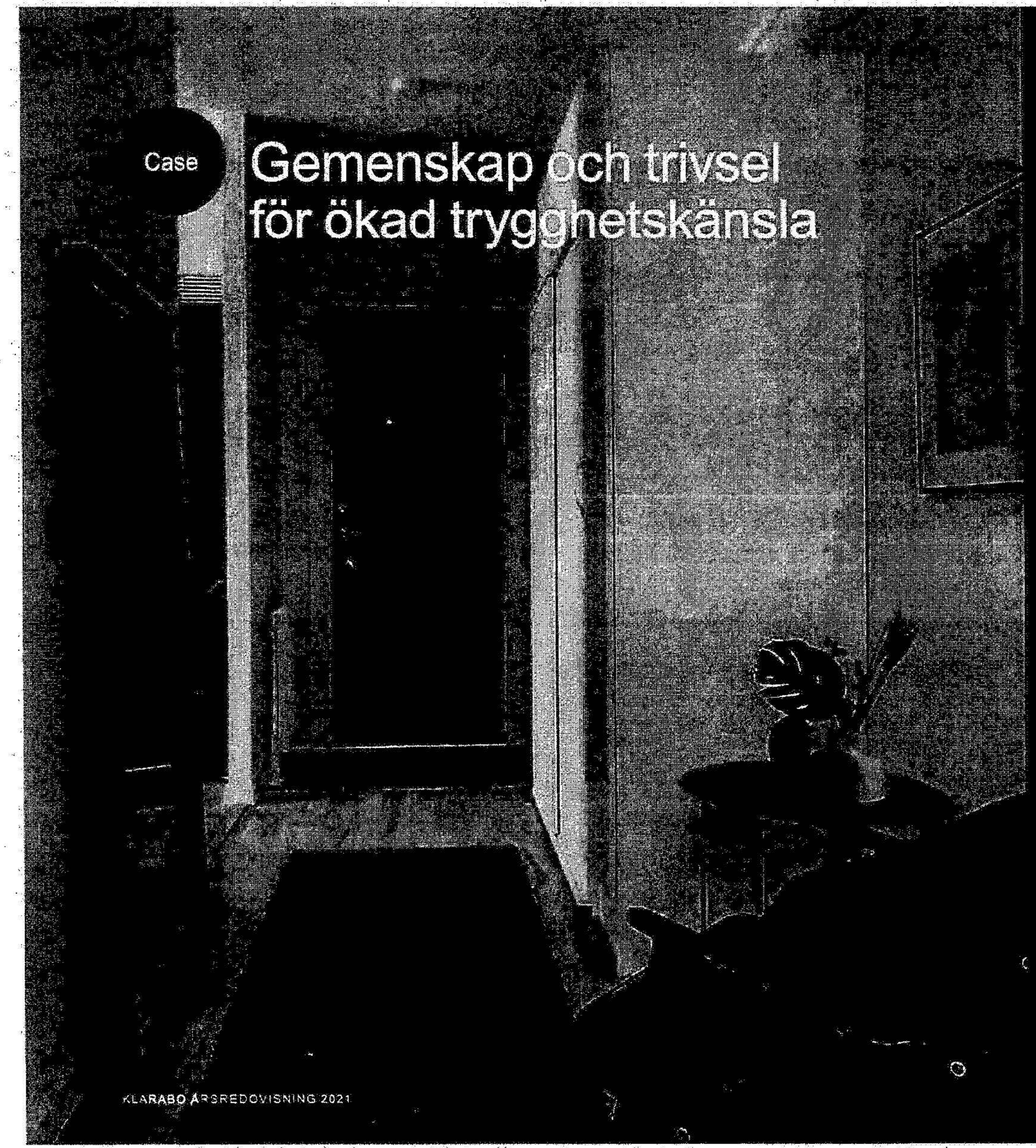
Hållbar nyproduktion
KlaraBo erbjuder klimatsmarta bostäder som är utvecklade för att i största möjliga utsträckning byggas i trä. Syftet med detta är att erbjuda ett klimatsmart boende och samtidigt få en rationell produktion. Trä är ett förnybart byggmaterial som lagrar koldioxid under hela sin livstid. Att tillverka ett trähus kräver dessutom i sig mindre energi än tillverkning av betong eller stålkonstruktioner och därmed bidrar valet av trä till lägre koldioxidutsläpp. I nyproduktionen används FSC-märkt trä, vilket innebär att materialet kommer från ett ansvarsfullt skogsbruk som tar hänsyn till människor och miljö.

Mer om hållbarhetsgrunderna i nyproduktionen går att läsa i avsnittet om nyproduktion och projektutveckling.

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

KLARABO



Case

Gemenskap och trivsel för ökad trygghetskänsla

Ett bra boende innehåller känslan av gemenskap och trivsel i bostadsområdet. Det bidrar till att skapa trygghet, en fråga som fått ökad betydelse under senare år.

KlaraBo har ett nära och langsiktigt samarbete med Hyresgästföreningen, bland annat avseende trygghetsvandringar. Att känna sig trygg i och omkring sin bostad är viktigt.

Vid en trygghetsvandring ser olika hyresgäster olika saker. Därför är det bra ju fler boende som deltar, åtminstone vid något tillfälle. Det är också bra då det kan ge ytterligare underlag för vilka åtgärder som bör vidtas i området. Förutom trygghetsinsatser som installation av säkerhetsdörrar, nyckelbrickor och portsystem kan det även handla om generella förbättringar som bidrar till att höja standarden i bostadsområdet.

KlaraBo ser sina bostadsområden som en del av en större helhet i samhället. Genom att ta sin del av samhällsansvaret bidrar KlaraBo till att stärka gemenskapen i bostadsområdet, men också i stort. Ett exempel är de sommarjobb inom fastighetsskötseln som KlaraBo varje år erbjuder ungdomar. Bolaget har även inlett ett begränsat samarbete med Arbetsförmedlingen för att kunna erbjuda arbetstillfällen till dem som står längre ifrån arbetsmarknaden.

2023020706622

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Aktien

KlaraBos B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm sedan den 2 december 2021. KlaraBo har två aktieslag, A- och B-aktier, där varje A-aktie berättigar till tio röster och varje B-aktie berättigar till en röst. Antalet A-aktier uppgick per 31 december till 16 815 000 och antalet B-aktier till 115 012 883. Aktiekapitalet uppgick till 6 591 394 kr.

Ägare och ägarstruktur

De 15 största ägarna kontrollerade 68 procent av kapital och 77 procent av röster per den 31 december 2021. Svenska företag, fonder och privatpersoner ägde 96,8 procent av aktiekapitalet medan det utländska aktieägandet uppgick till 3,2 procent. Antalet aktieägare uppgick till 6 522.

Omsättning och handel

Den genomsnittliga dagsomsättningen av KlaraBos aktie uppgick till 326 694 aktier. Totalt omsattes 6 533 873 aktier under 2021 till ett sammanlagt värde av 320,3 mkr. Givet noteringen den 2 december 2021 förekom handel i aktien endast under 20 handelsdagar under året.

Aktieutveckling

Under perioden steg KlaraBos aktiekurs med 38 procent, jämfört med noteringskursen på 35 kr. Under samma period ökade OMX Stockholm PI med 4,89 procent medan OMX Stockholm Real Estate PI minskade med 2,56 procent. Sista betalkurs för 2021 var 48,30 kr per aktie, motsvarande ett börsvärde om 5,55 mdr kr.

Avkastning

Totalavkastningen under perioden aktien handlades uppgick till 38 procent. Högsta stängningskurs för aktien var 50,40 kr per den 7 december och lägsta stängningskurs var 47,00 kr den 14 december.

Utdelningspolicy

Långsiktigt ska KlaraBo varje räkenskapsår dela ut 50 procent av beskattat förvaltningsresultat. Dock kommer KlaraBo under de närmaste åren att prioritera tillväxt genom förvärv, nyproduktion och investeringar i befintligt bestånd varför utdelningar kan komma att utebli.

15 största ägarna

	Kapital	Röster
Investment AB Spiltan	9,7%	10,2%
Länsförsäkringar Fonder	7,5%	3,5%
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	7,1%	3,3%
Rutger Arnhult gm bolag	6,6%	3,1%
Anders Pettersson gm bolag	5,7%	15,3%
SBB gm bolag	4,3%	2,0%
Lennart Sten privat och gm bolag	3,8%	8,1%
Ralph Mühlrad med familj och gm bolag	6,5%	7,8%
ODIN Fonder	3,2%	1,5%
Clearance Capital	2,8%	1,3%
Futur Pension	2,5%	1,6%
Klosterinvest AB	2,2%	1,0%
Mats Johansson gm bolag	2,0%	9,5%
Doxa AB	1,9%	0,9%
Andreas Morfiadakis privat och gm bolag	1,8%	8,2%

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för KlaraBo Sverige AB, organisationsnummer 559029-2727, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

VERKSAMHETEN

KlaraBo är ett fastighetsbolag som förvärvar, uppför, äger och förvaltar attraktiva bostäder. Företaget grundades 2017 och agerar över hela landet. Strategin är att i tillväxtregioner förvärva befintliga bostadsfastigheter liksom mark för nyproduktion. Våra nyproducerade bostäder är egenutvecklade och ytsmarta, vilket bidrar till rimliga hyror. Såväl lägenheter som husens gestaltning utformas efter lokala behov i samarbete med kommunen. Nyproduktionen håller hög hållbarhetsstandard, eftersom byggnation sker främst i trä. KlaraBo är en långsiktig fastighetsägare.

Bolaget inriktar sig på bostadsfastigheter, vilka per 31 december utgör 85 procent av kontrakterade hyror. Per 31 december har KlaraBos fastighetsbestånd en uthyrningsbar yta om cirka 416 600 kvm fördelat på 5 412 lägenheter samt kontrakterade hyror om ca 465 mkr på årsbasis. Portföljen omfattar även 1 494 lägenheter under byggnation och projektutveckling.

KlaraBo har under året fokuserat på:

- Nyproduktion av hållbara, kvalitativa, funktionella, kostnads- och yteffektiva bostäder.
- Förvaltning av bostadsfastigheter och värdeskapande åtgärder inom befintliga förvaltningsfastigheter.
- Förvärv av bostadsfastigheter, företrädesvis med renoveringspotential, och förvärv av markområden och byggrätter för nyproduktion av bostäder.

VÅR MARKNAD

Koncernen bedömer att efterfrågan är fortsatt god i de områden där KlaraBo befinner sig, och att det finns en strukturell bostadsbrist på många orter i Sverige. Den stora efterfrågan på KlaraBos produkt tyder på att bolagets erbjudande möter marknadens efterfrågan på bra boende till rätt kostnad. Koncernens egna koncept KlaraBo-hus skapar förutsättningar för kostnadskontroll och ekonomisk effektivitet i hela kedjan, från byggrätt till förvaltning, under fastighetens livstid.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

	Koncernen		
Mkr	2021	2020	2019
Hyresintäkter	337,6	176,7	97,7
Driftnetto	189,9	96,8	54,8
Resultat före skatt	824,6	441,3	173,7
Balansomslutning	8 527,7	3 666,2	2 106,2
Soliditet (%)	49,3%	39,9%	37,5%
Medelantal anställda	54,9	24,0	10,0

	Moderbolaget				
Mkr	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	10,0	7,4	3,5	1,7	1,5
Resultat efter finansiella poster	18,4	–16,0	0,5	–4,8	–1,0
Balansomslutning	4 183,5	843,0	506,4	393,6	112,8
Soliditet (%)	78,5%	86,8%	79,0%	99,6%	99,5%
Medelantal anställda	4,6	8,0	6,7	3,8	1,5

Se not 31 för härledning och definition av ovanstående nyckeltal.

FINANSIELL STÄLLNING OCH FINANSIERING

För räkenskapsåret 2021 ökade koncernens förvaltningsresultat med 114,0 procent, och tillväxten i substansvärdet uppgår till 43,0 procent. Belåningsgraden uppgick till 41,6 procent (52,8), och soliditeten till 49,3 procent (39,9). Det egna kapitalet uppgick till 4 206,9 mkr (1 463,0), varav 4 206,9 mkr (1 071,4) var hänförbart till moderbolagets aktieägare. Ökningen beror till stor del på att bolaget sedan utgången av föregående år genomfört nio nyemissioner. I samband med dessa har bolaget tillförts 2 497,3 mkr i form av eget kapital, efter emissionskostnader. Under december genomfördes två nyemissioner i samband med noteringen av bolaget på Nasdaq Stockholm om totalt 828,1 mkr, efter emissionskostnader. I samband med den första emissionen emitterades drygt 21,4 miljoner aktier och då erbjudandet om att teckna aktier blev kraftigt övertecknat utnyttjades knappt två veckor senare en övertilldelningsoption av ABG Sundal Collier AB då ytterligare drygt 3,2 miljoner aktier emitterades. Noteringskostnader om 34,5 mkr hänförliga till det arvode som betalats till de finansiella rådgivarna samt en andel av övriga noteringskostnader har redovisats i eget kapital tillsammans med tillhörande skatteeffekt i enlighet med IAS 32. EPRA NRV per aktie uppgick till 33,9 kr (23,7), vilket är en ökning med 43,0 procent jämfört med föregående år.

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december 2021 till 3 883,9 mkr (2 004,6). Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, det vill säga räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter i förhållande till förvaltningsfastigheter exklusive pågående nyproduktion, uppgick till 50,3 procent (55,7), och den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till cirka 3,2 år (1,7) vid årets slut. KlaraBo arbetar med kapitalbindning på olika löptider i enlighet med koncernens finanspolicy. Räntesäkring, för att begränsa ränterisk, sker genom ränteswappar, och vid årets utgång var 1 400,0 mkr (900,0) säkrat genom ränteswappar. Detta tillsammans med fasträntekrediter motsvarar 49,7 procent (55,0) av total räntebärande skuld. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till cirka 1,9 år (1,9), och den genomsnittliga räntan under 2021 uppgick till 1,9 procent (2,1) inklusive derivat.

20230207066623

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 53,7 mkr (37,0). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med totalt –651,0 mkr (–468,5). Investeringsverksamheten har främst påverkats av utköp av innehav utan bestämmande inflytande uppgående till –406,2 mkr samt årets förvärv av fastigheter, nybyggnadsprojekt och investeringar i befintliga fastigheter som har uppgått till –268,7 mkr (493,2). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 021,2 mkr (429,8), där nyemission och nyupptagna finansiella skulder står för merparten. Totalt uppgick årets kassaflöde till 433,9 mkr (12,4). Likvida medel vid årets utgång uppgick till 616,5 mkr (182,7).

RESULTAT

Centrala administrationskostnader omfattar kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner och uppgick till –44,9 mkr (–24,2). Förändringen förklaras i huvudsak av kostnader i samband med noteringen, men även av kostnader till följd av tillträdet av Kuststaden med utökad personalstyrka samt av pågående arbete för att integrera KlaraBo och Kuststaden. Årets förvaltningsresultat ökade med 114,0 procent till 76,4 mkr (35,7).

Årets resultat efter skatt, hänförligt till moderbolagets aktieägare, uppgick till 637,9 mkr (260,0). Resultatet har påverkats av värdeförändringar av förvaltningsfastigheter om 737,3 mkr (413,0) samt värdeförändringar av derivat om 10,9 mkr (–7,5). Skatt på periodens resultat uppgick till –184,1 mkr (–96,2). Aktuell skatt uppgår till –26,5 mkr och resten avser uppskjuten skatt på värdeförändringar av förvaltningsfastigheter och derivatinstrument.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

KlaraBo hade vid årsskiftet aktiviteter i form av förvaltningsfastigheter, och/eller byggrätter på 33 orter runt om i Sverige; Bjuv, Bollnäs, Borlänge, Falun, Genarp, Gävle, Helsingborg, Huskvarna, Hässleholm, Höganäs, Höör, Karlshamn, Karlskrona, Karlstad, Kristianstad, Kävlinge, Ludvika, Lund, Malmö, Motala, Nybro, Oskarshamn, Ronneby, Skokloster, Smedjebacken, Sundsvall, Svalöv, Tranås, Trelleborg, Umeå, Vaggeryd, Visby och Västervik. Våra befintliga projekt har utvecklats enligt plan eller bättre och vi fortsätter att föra en bred dialog med flera kommuner och andra markägare över hela Sverige.

Under 2021 börsnoterades KlaraBo där bolagets B-aktier noterades på Nasdaq Stockholm. Första inledande handelsdag var den 2 december. I samband med börsnoteringen emitterades totalt 24 696 857 B-aktier i två omgångar, till en total likvid om totalt 862,5 mkr före avdrag för kostnader. 5 000 nya aktieägare tillkom. Emissionslikviden ska användas för fortsatt tillväxt inom nyproduktion av hyresrätter, förvärv av förvaltningsfastigheter samt fortsatt förädling av befintligt fastighetsbestånd.

Samtliga säljarreverser amorterades under året vilket lett till att bolagets räntekostnader på årsbasis minskar, då säljarreverserna löpt med högre lånemarginal än traditionella banklån.

Den 1 december stod nyproduktion om 46 hyreslägenheter i Motala färdig för inflyttning. Nyproduktionen i Motala är koncernens första projekt som certifieras i enlighet med Miljöbyggnad Silver.

Koncernen fastställde under året nya operationella och finansiella mål. Dessa återfinns i avsnittet Mål och utfall.

Under året har KlaraBo stärkt bolagets styrelse genom att välja in Sophia Mattsson-Linnala som bland annat suttit som tidigare VD i Rikshem AB (publ), på bolagsstämman den 4 mars samt Per-Håkan Börjesson, vd för Investment AB Spiltan, vid extrastämma den 24 juni.

TRANSAKTIONER

Per 31 mars 2021 har KlaraBo Sverige AB förvärvat resterande 49 procent av aktierna i KlaraBo Förvaltning AB, från SBB. KlaraBo Förvaltning AB är därmed numera ett helägt dotterbolag.

I slutet av andra kvartalet undertecknades och tillträddes ett större fastighetsbestånd av Kuststaden Projektutveckling AB och KPU Bostadsutveckling AB om totalt 2 300 hyreslägenheter i sydöstra Sverige inklusive exempelvis Visby, Ronneby och Jönköping. Samgåendet skapade ett renodlat bostadsbolag med över 5 000 hyreslägenheter samt 1 100 lägenheter i projektportfölj. I samband med samgåendet emitterades aktier både till säljarna och till Länsförsäkringar Fonder. Utöver nyemission finansierades förvärvet genom en kontantdel uppgående till 109,3 mkr.

273 hyreslägenheter i centrala Gävle och Skokloster, om totalt 20 000 BTA, förvärvades i slutet av juni där förvärvet finansierades med nyemitterade B-aktier. Säljare var Rutger Arnhult genom bolag som genom transaktionen blev aktieägare i KlaraBo.

NYPRODUKTION

Vunnen markanvisning i Västerås

Erhållen markanvisning i den nya stadsdelen Sätra i Västerås. Markanvisningen omfattar byggrätter om cirka 4 500 BTA där flerfamiljshus i trä ska uppföras.

Byggnation av 80 hyreslägenheter i centrala Kristianstad

Under tredje kvartalet tecknade KlaraBo avtal om förvärv av byggrätt i Kristianstad, tillsammans med OBOS. Ytan för KlaraBo uppgår till totalt 7 500 BTA. Innan fastigheten kan tas i bruk för bostäder behöver en ny detaljplan tas fram och man räknar med cirka två års planläggning innan projektet kan säljstartas.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

En portfölj om 126 hyreslägenheter förvärvades i Umeå i början av januari till ett underliggande fastighetsvärde om 175 mkr. Den sammantagna ytan uppgår till cirka 8 700 kvm med ett hyresvärde om cirka 10,2 mkr. Förvärvet innebär att KlaraBo etablerar sig på en för bolaget ny ort.

Erhållen markanvisning vid Anderstorg i Skellefteå. Området har en färdig detaljplan som medger byggnation om cirka 10 000 kvm BTA, eller motsvarande cirka 130 hyreslägenheter. Investeringen ses som på starten på en förhoppningsvis växande närvaro i Skellefteå.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Överkursfond	3 223 251 564
Balanserat resultat	10 626 395
Årets resultat	43 369 622
Summa	**3 277 247 581**

Styrelsen föreslår att ovanstående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	3 277 247 581
Summa	**3 277 247 581**

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Risker och riskhantering

STRATEGISKA RISKER
Strategiska risker innefattar risker som kan hindra KlaraBo från att uppnå koncernens vision och mål.

Miljörisker
Beskrivning av risk
Såväl uppförandet av byggnader som den verksamhet som därefter bedrivs på fastigheter påverkar miljön. Företag som bedriver fastighetsförvaltning är därför föremål för miljö-, hälso- och säkerhetslagar och andra regelverk som relaterar till förvärv, ägande och förvaltning av fastigheter. Det finns risk att bolaget kan bli ansvarigt för sanering av föroreningar på befintliga eller i framtiden förvärvade fastigheter, oavsett om bolaget självt orsakat föroreningen eller ej. Risk finns även för att olika typer av extremväder som till exempel översvämningar kan drabba fastigheterna.

Exponering
Miljöriskerna i KlaraBos verksamhet består främst i risken att föroreningar och giftiga ämnen påträffas i fastighetsportföljen. I den del av fastighetsportföljen som härrör sig från 1960- till 1970-talet finns risk för att miljögifter kan påträffas och komma att ställa krav på olika typer av utredningar och avhjälpande.

Entreprenadverksamhet medför vidare en risk för att kända eller okända markföroreningar sprids vid exempelvis utförandet av olika markarbeten, till exempel schaktning. KlaraBos förvärv och utveckling av fastigheter medför att en eventuell påverkan på en redan befintlig markförorening skulle kunna innebära att KlaraBo kan komma att få ett verksamhetsutövaransvar och därmed kan KlaraBo behöva ombesörja och stå nödvändiga avhjälpandeåtgärder, oavsett om KlaraBo orsakat föroreningen eller inte.

Ett eventuellt verksamhetsutövaransvar kan medföra oförutsedda kostnader och tidstillägg för ett aktuellt projekt som även kan komma att belasta KlaraBos resultat. Om ovanstående risker materialiseras skulle detta kunna medföra ökade kostnader till följd av till exempel saneringsåtgärder eller minskade intäkter till följd av förseningar i bolagets projekt. Detta kan i sin tur medföra en negativ effekt på koncernens rörelseresultat och vinstmarginal. I dagsläget finns ingen kännedom om några väsentliga miljökrav som skulle kunna ställas mot KlaraBo.

Hantering
Inför förvärv gör KlaraBo tekniska besiktningar av fastigheterna i samarbete med externa tekniska konsulter, för att minimera riskerna för miljöpåverkan. Ett fullgott försäkringsskydd för fastighetsportföljen syftar till att minimera riskerna för att behöva täcka eventuella skador vid till exempel extremväder. Vidare genomför förvaltningen fortlöpande brandsyn, ronderingar och genomför besiktningar för att uppfylla obligatoriska myndighetskrav enligt förutbestämda och reglerade tidsintervall.

Politiska beslut och risker kopplade till lagar och tillstånd
Beskrivning av risk
Att bedriva fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar och andra förordningar samt myndighetsbeslut avseende exempelvis plan- och byggåtgärder, miljö, subventioner, säkerhet och byggnormer. Lagar och regelverk som omfattar fastighetsmarknaden styrs ofta av politiska åsikter och kan därför komma att ändras med kort varsel, vilket kan påverka koncernens dagliga verksamhet i olika avseenden. Förändringar i subventioner såsom investeringsstöd, skattelagstiftning och förordningar kan i betydande utsträckning påverka förutsättningarna för KlaraBos verksamhet.

Synen på storleken och förekomsten av bolags-, mervärdes- och fastighetsskatt, liksom övriga pålagor och bidrag skiljer sig väsentligt mellan politiska partier och företagsskattelagstiftningen är ofta föremål för översyn.

Vidare består en del av KlaraBos verksamhet av nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter. För att KlaraBos förvaltningsfastigheter och projekt ska kunna användas och utvecklas som avsetts kan det krävas olika tillstånd och beslut, till exempel bygglov, detaljplaner och fastighetsbildningar.

Exponering
Framtida eventuella förändringar i lagar såsom skattelagstiftningen, regleringar och myndighetsföreskrifter ställer krav på KlaraBo och dess förmåga att anpassa sig till sådana förändringar och kan komma att få en negativ effekt på koncernens resultat. Till exempel kan nämnas att under 2019 infördes nya regler som, framför allt för bolag inom fastighetsbranschen, kom att begränsa möjligheterna att göra avdrag för räntekostnader. Däremot har bolagsskattesatsen sänkts och primäravdraget för nybyggnation gynnar nyproducerade fastigheter. Totalt sett för KlaraBo innebär de nya skatteregleras att det skattemässiga resultatet på sikt kommer att öka och att underskottsavdrag kommer att avräknas i snabbare takt.

Vidare, även om KlaraBo beviljas tillstånd eller erhåller beslut som är nödvändiga för KlaraBos verksamhet finns det en risk att dessa överklagas eller på annat sätt fördröjs vilket innebär en risk att entreprenaderna inte kan genomföras enligt bestämd tidplan, vilket kan medföra att pågående eller planerade projekt blir väsentligt fördröjda.

Hantering
Det politiska landskapet behöver löpande monitoreras och utvärderas för att proaktivt förstå hur verksamheten behöver anpassas. Specialister och rådgivare, såsom extern skatteexpertis, anlitas för att hantera effekten av förändrade lagar och regleringar och KlaraBo följer noggrant och agerar öppet och transparent gentemot myndigheter. Transaktioner som innebär aggressiv skatteplanering ska inte genomföras. Vidare, som medlem i Fastighetsägarna har koncernen möjlighet att ständigt vara informerade och uppdaterade om frågor som påverkar dess vardag. Genom att på olika sätt vara aktiva i branschorganisationen kan koncernen också påverka frågor som rör fastighetsmarknaden i form av bostadspolitik, stadsutveckling, digitalisering och hållbarhet.

20230207066624

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

OPERATIONELLA RISKER

Operationella risker är sådana som är relaterade till effektivitet och hantering av resurser i koncernen.

Förändrade hyresintäkter, hyresutveckling och hyressättning

Beskrivning av risk

KlaraBos intäkter består till största del av hyresintäkter, som påverkas av fastigheternas och lokalernas uthyrningsgrad, hyresnivån samt att hyresgästerna klarar av att uppfylla sina betalningsförpliktelser.

Skillnaden mellan hyressättningen för lokaler och bostäder är stor. Hyresutvecklingen för kommersiella lokaler är konjunkturberoende och påverkas främst av faktorer som efterfrågan, typ av lokal, utformning, standard och läge. Hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet kan vara föremål för politiska beslut eller kostnadsbesparingar. Detta kan i sin tur påverka KlaraBos möjligheter att förlänga befintliga avtal i takt med att de löper ut med dessa hyresgäster på för KlaraBo förmånliga villkor. Hyressättningen för bostäder förhandlas fram inom det kollektiva förhandlingssystemet, där även presumtionshyror ingår, med de olika orternas lokala hyresgästföreningar.

Exponering

En minskad uthyrningsrad, lägre hyresnivå, sämre betalningsförmåga samt felaktiga antaganden om marknad, konkurrens och kunder kan påverka koncernens resultat, kassaflöden samt fastighetsvärden. Den reglerade hyressättningen avseende privata hyresbostäder medför vidare en risk för att generella kostnadsökningar inte får genomslag i hyresutvecklingen, eller att sådant genomslag sker med fördröjning, samt att hyresnivåerna utvecklas på ett för fastighetsägaren oförmånligt sätt. Om KlaraBo inte lyckas kompensera ökade kostnader för bostäder med ökade hyresnivåer skulle det få en negativ effekt på koncernens rörelseresultat och vinstmarginal.

KlaraBo bedömer att risken för lägre hyresintäkter hänförligt till bostäder är låg, eftersom det råder bostadsbrist i Sverige. Risken för lägre hyresintäkter i lokalbeståndet är högre än i bostadsbeståndet. Under 2021 kom cirka 85 procent av KlaraBos intäkter från bostäder och cirka 15 procent från kommersiella lokaler/samhällsfastigheter samt förråd och parkeringsplatser.

Hantering

Bostadsbristen i Sverige är fortsatt hög och det finns en stor efterfrågan på bostäder. KlaraBo arbetar aktivt med sina bostadsområden, bland annat genom lokalkontor och jobbskapande för att öka trivseln och stabiliteten i områdena.

Förändrade drift- och underhållskostnader

Beskrivning av risk

KlaraBos driftkostnader utgörs huvudsakligen av kostnader för el, värme, vatten och renhållning. Förändrade drift- och underhållskostnader kan ge en negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. KlaraBo är även skyldigt att upprätthålla byggnadernas och bostädernas standard till följd av bestämmelser i hyresavtal och regulatoriska krav. Detta medför underhållskostnader, vilket bland annat innefattar det tekniska underhållet av fastigheter och påverkas därmed av konstruktionsfel, andra dolda fel och brister, skador (t.ex. elavbrott, fuktskador, brand, asbest eller mögel) och föroreningar. En stor del av KlaraBos kostnader är därför också hänförliga till underhållskostnader. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan leda till väsentligt ökade underhållskostnader.

Exponering

Flera varor och tjänster för drift av fastigheterna kan köpas endast från en eller ett fåtal aktörer, vilket kan medföra att KlaraBo tvingas acceptera de rådande prisnivåerna i brist på alternativ. Värmekostnader är till exempel föremål för säsongsvariationer och kostnaderna stiger under vintern, vilket gör att KlaraBo har begränsade möjligheter att kontrollera dessa kostnader. Förändrade drift- och underhållskostnader till exempel till följd av oförutsedda och omfattande renoveringsbehov, kan i den mån eventuella kostnadshöjningar inte kan kompenseras för genom motsvarande hyresökningar, medföra väsentligt ökade drift- och underhållskostnader, vilket i sin tur skulle kunna få en negativ effekt på KlaraBos verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hantering

KlaraBo arbetar med aktiv förvaltning av fastigheterna och utvärderar ständigt förbättringar för att öka intäkterna och minska driftkostnader, samt utvärderar energieffektiviseringar. KlaraBo bygger succesivt bort fastigheternas invändiga underhållsbehov genom att renovera de lägenheter som har ett behov. Vid renovering beräknas det löpande underhållet minska då lägenheterna uppnår invändig nyproduktionsstandard. För kontroll av förändrade driftkostnader genomför koncernen kontinuerlig avtals- och villkorsöversyn för att uppnå den mest fördelaktiga lösningen, samt att koncernen vid investeringar i fastigheterna strävar efter att välja den mest energieffektiva lösningen givet varje situation. Vid upphandlingar eftersträvas centrala avtal för att hålla nere fastighetskostnaderna. Underhållsutgifter kostnadsförs i den utsträckning de utgör reparationer och underhåll för att upprätthålla den ursprungliga standarden på fastigheten. Andra utgifter av underhållskaraktär aktiveras i balansräkningen till den del åtgärderna anses höja fastigheternas värde.

Risker relaterade till KlaraBos nybyggnation och projektutveckling

Beskrivning av risk

KlaraBos verksamhet består dels av nybyggnation, dels av att anpassa det befintliga fastighetsbeståndet efter hyresgästernas önskemål genom om- och tillbyggnationer samt hyresgästanpassningar. Nybyggnation samt större anpassningsprojekt är förknippade med kostsamma investeringar, och det finns en risk att kostnaderna för sådana investeringar inte kan kompenseras genom höjda hyror eller sänkta kostnader.

KlaraBo är vidare beroende av strategiska leverantörer för leverans av material och specialanpassade lösningar i samband med byggnation, samt även andra entreprenörer för utförandet av olika typer av arbeten på fastigheterna. Om en viss leverantör eller entreprenör inte förmår att fullfölja avtalen, till exempel genom att inte leverera rätt utrustning, av rätt kvalitet, i rätt tid eller om samarbetet med en viss leverantör eller entreprenör avbryts på grund av exempelvis konkurs, eller inte fungerar väl, kan det leda till väsentliga förseningar av KlaraBos byggprojekt.

Exponering

Investerings- och projektkostnader kan bli högre än förväntat, till följd av exempelvis förseningar och oförutsedda händelser, inklusive förändringar i regelverk eller detaljplaner, varvid bostäderna och/eller lokalerna inte kan nyttjas från den förväntade tidpunkten. För det fall KlaraBo inte kan erhålla kompensation för sådana ökade kostnader eller inkomstbortfall, skulle förverkligandet av ovan nämnda risker kunna få en negativ effekt på KlaraBos verksamhet, finansiella ställning och resultat.

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

För det fall avtal med viktiga leverantörer eller entreprenörer försenas eller skulle upphöra med kort varsel finns det en risk att KlaraBo inte kommer att kunna anlita en annan leverantör eller entreprenör till motsvarande villkor eller med kort varsel, vilket kan leda till ökade kostnader för leverantörs- eller entreprenadtjänster samt förseningar i projekten. Det finns även en risk att garantiåtaganden inte fullgörs om en leverantör eller entreprenör försätts i konkurs.

Hantering
KlaraBo arbetar med erfarna projektledare externt och internt både vid ny- och ombyggnation, för att minimera kostnadsökningar i projekten. I de fall KlaraBo bekostar investeringar för lokalanpassningar kompenseras koncernen i många fall av investeringstillägg i hyresavtal. Bankgarantier används för att säkerställa leverantörers och/eller entreprenörers eventuella tillkortakommanden. Inför nybyggnation görs marknadsbedömningar av efterfrågan och betalningsvijan på orten.

Behålla och rekrytera kompetenta medarbetare
Beskrivning av risk
Det är viktigt att KlaraBo lyckas behålla och fortsätta motivera sina medarbetare, samt att attrahera och rekrytera kvalificerad personal i framtiden. Detta är beroende av flera faktorer, däribland rekryteringsförfaranden, kultur och ledarskap, lön och annan ersättning, förmåner samt arbetsplatsens placering. För de fall som koncernen skulle misslyckas med att behålla och motivera eller attrahera ledande befattningshavare och annan nyckelpersonal skulle det kunna inverka negativt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Exponering
KlaraBo bedriver sin verksamhet genom en liten organisation med begränsat antal anställda. KlaraBos framtida utveckling är i hög grad beroende av ledningens och andra nyckelpersoners kompetens och erfarenhet.

Hantering
KlaraBo arbetar ständigt med att förbättra attraktiviteten som arbetsgivare genom olika åtgärder. Arbetet med att stärka och grunda koncernens värderingar har fortsatt och utvecklats under 2021 och HR kompetens har under året tagits in. Incitamentsprogram i form av teckningsoptioner finns, med syfte att motivera och behålla medarbetare.

LEGALA RISKER
Legala risker innefattar risker som är kopplade till lagar, förordningar och regelverk.

Fastighetsförvärv
Beskrivning av risk
En del av KlaraBos löpande verksamhet består av förvärv av fastigheter. En förutsättning för att förvärv ska kunna genomföras är att utbudet på marknaden motsvarar KlaraBos förväntningar och investeringsförmåga vad gäller exempelvis läge och förväntad avkastning. Tillgången till, och efterfrågan på, fastigheter och byggrätter, men även faktorer som konkurrens, tillgång till finansiering, planering och lokala föreskrifter kan begränsa koncernens möjligheter att genomföra förvärv på för koncernen förmånliga villkor. Risker i samband med fastighetstransaktioner kan få en negativ inverkan på KlaraBos verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Exponering
Förvärv av fastigheter är förenat med risker kopplade till den förvärvade fastigheten, till exempel risken för felaktiga antaganden om den förvärvade tillgångens framtida avkastning, risken för bortfall av hyresgäster eller oförutsedda kostnader för hantering av miljökrav. Fastighetstransaktioner kan även leda till betydande transaktionskostnader som eventuellt inte kan kompenseras för, till exempel om en transaktion inte fullföljs eller om ett förvärv återgår till följd av att bestämmelser i avtalsvillkoren eller finansieringsförbehåll aktualiseras. Exponering för risker i samband med fastighetstransaktioner kan få en negativ inverkan på KlaraBos verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hantering
Vid förvärv görs tekniska, miljömässiga, legala och skattemässiga utredningar av fastigheternas och bolagens status. Dessa görs av både interna och externa resurser, i form av oberoende externa konsulter. Vidare görs marknadsanalyser av potentiellt bestånd och befintliga lokalhyreskontrakt analyseras.

FINANSIELLA RISKER
Finansiella risker är relaterade till exponering mot fastighetsvärdering, ränta, likviditet och krediter samt övriga finansiella risker.

Risker relaterade till valutakurs
Beskrivning av risk
Med valutarisk avses risken att valutakursförändringar har en negativ effekt på bolagets finansiella ställning, lönsamhet eller kassaflöde. Exponering för valutakursrisk förekommer vid köp av produkter eller tjänster i annan valuta än SEK, som är bolagets redovisningsvaluta. KlaraBos produktionskostnader vid nyproduktion av lägenheter består till stor del av kostnaden för tjänster och produkter som tillhandahålls av utländska bolag i Baltikum. Sådana tjänster betalas i EUR och omfattande förändringar i valutakursen mot SEK kan därför leda till att bolagets nyproduktionsprojekt blir dyrare än beräknat och därmed mindre lönsamma.

Exponering
Kostnaderna för modulerna från Baltikum påverkas i hög grad av nivån på SEK mot EUR. En svagare SEK ökar kostnaden medan en starkare SEK minskar kostnaden. Om ovanstående risk skulle materialiseras skulle detta kunna medföra lägre exploateringsvinst och direktavkastning och därmed en negativ påverkan på KlaraBos resultat och kassaflöde. Uppgifter om bolagets transaktionsuppgifter återfinns i not 3 Finansiella risker.

Hantering
KlaraBo arbetar kontinuerligt med valutarisken dels genom att säkerställa intern kompetens som är van vid att hantera finansiella risker, dels genom att säkra inköp i EUR med hjälp av valutaderivat för att på så vis minska risken för valutafluktuationer. Se not 3 för vidare information om hantering i enlighet med bolagets finanspolicy.

Förändringar i marknadsräntor
Beskrivning av risk
KlaraBos finansiering sker genom upplåning från kreditinstitut och de långfristiga skulderna löper i huvudsak med rörlig ränta. Till följd därav utgörs en av KlaraBos största kostnadsposter av räntekostnader. KlaraBo är därmed exponerad för en ränterisk, det vill säga risken för att förändringar i räntorna påverkar

20230207066625

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

KLARABO

KlaraBos räntekostnader och därmed får en negativ effekt på koncernens resultat och kassaflöden.

Exponering
Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler samt vilken strategi KlaraBo väljer för räntebindning. Den genomsnittliga räntenivån på räntebärande skulder per 31 december 2021 uppgick till 1,9 procent, inklusive ränteswappar.

Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten och de kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens styrränta. Marknadsräntorna kan även komma att påverka den del av KlaraBos skulder som omfattas av ränteswappar. KlaraBo hade per 31 december 2021 ett sammanlagt utestående nominellt belopp om 1 400 mkr (900) i ränteswappar. Räntederivaten redovisas till verkligt värde i balansräkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande, på räntederivaten. Om marknadsräntorna sjunker kommer marknadsvärdet på KlaraBos räntederivat att minska, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på KlaraBos resultat.

Hantering
KlaraBo arbetar med ränterisken dels genom att hålla en god dialog med svenska affärsbanker för att därigenom säkra marknadsmässiga lånevillkor, dels genom att minska ränterisken med hjälp av räntederivat. Finanspolicyn sätter mål gällande räntexponering för koncernens låneportfölj enligt följande principer:

- Räntebindningstid: spridning av ränteförfall enligt fastställda perioder.
- Minst 20 procent av låneportföljen ska löpa med rörlig, ej räntesäkrad, ränta.
- Räntetäckningsgrad: minst 1,75 gånger.

Vid utgången av räkenskapsåret uppgick räntebindningen till 1,9 år, och andel av låneportföljen som var säkrad genom derivat uppgick till cirka 50 procent.

Finansiering och refinansiering
Beskrivning av risk
Med finansierings- respektive refinansieringsrisk avses risken för att KlaraBo inte kan erhålla nödvändig finansiering eller att finansiering inte kan förnyas vid utgången av dess löptid, eller att den endast kan erhållas eller förnyas till villkor som är mindre förmånliga för KlaraBo.

Exponering
En stor del av KlaraBos verksamhet finansieras med externt kapital. KlaraBos finansiering sker genom traditionella banklån med fastighetsinteckningar som säkerhet. Det finns en risk för att ytterligare finansiering inte kommer att erhållas när och om så bedöms erforderligt, att befintliga lån sägs upp till omedelbar betalning eller att nya lån endast kan erhållas på villkor som är mindre förmånliga för KlaraBo. Detta skulle kunna leda till minskade intäkter då KlaraBo inte kan ta tillvara på olika investeringsmöjligheter, alternativt ökade kostnader till följd av dyrare finansiering.

I vissa av KlaraBos avtal med långivare finns särskilda åtaganden som KlaraBo måste uppfylla, till exempel räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet. Om KlaraBo i framtiden skulle komma att bryta mot sådana finansiella villkor eller andra åtaganden kan det ge långivaren en rätt att säga upp lånen till omedelbar betalning, kräva extra amortering eller ta säkerheter i anspråk. Om så sker kan koncernen behöva ta in ytterligare externt kapital för att kunna fullgöra sina åtaganden. Samtliga villkor har varit uppfyllda under räkenskapsåret.

Hantering
KlaraBo hanterar finansierings- och refinansieringsrisken genom att ha en kontinuerlig god dialog med affärsbanker på marknaden och att teckna längre kreditavtal med diversifierad förfallostruktur. KlaraBo ser också löpande över möjligheten till alternativa finansieringskällor. Vidare, KlaraBos finanspolicy sätter mål gällande kapitalbindningen för koncernens låneportfölj där huvudsakliga mål är:

- En likviditetsreserv om minst tre månader ska vid var tid finnas tillgänglig.
- Maximalt 30 procent av skulden får förfalla inom en enskild 12-månadersperiod.
- Antal långivare gällande banklån bör uppgå till minst två där ingen enskild långivare långsiktigt får stå för mer än 60 procent av den totala utestående volymen banklån.
- En god spridning i förfallostruktur på skulden ska eftersträvas.

Värdet på KlaraBos fastigheter
Beskrivning
Samtliga fastigheter som innehas av KlaraBo klassificeras som förvaltningsfastigheter och redovisas därmed i balansräkningen till verkligt värde. Verkligt värde fastställs genom en bedömning av marknadsvärdet för varje enskild fastighet. Fastigheternas värde påverkas av ett flertal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivå, kontraktslängd och driftkostnader, dels marknadsspecifika såsom avkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på fastigheterna sjunker, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Exponering
En fastighetsvärdering är en uppskattning av priset som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antagande om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter och vid fastighetsvärderingar bör hänsyn tas till ett osäkerhetsintervall för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. Eftersom KlaraBos redovisade tillgångar till övervägande del utgörs av fastigheter skulle en värdeminskning få negativa konsekvenser för koncernen. Ett minskat fastighetsvärde kan medföra en risk att KlaraBo inte kan erhålla ny finansiering eller att ny finansiering måste ske till ett högre pris än tidigare. Detta kan i sin tur leda till minskade intäkter, eftersom KlaraBo inte kan ta tillvara på olika investeringsmöjligheter, eller ökade kostnader till följd av dyrare finansiering. KlaraBos fastighetsvärde uppgick till 7 850 mkr (3 452) vid räkenskapsårets utgång. Känslighetsanalys gällande förvaltningsfastigheter återfinns i not 14.

Hantering
Extern värdering av fastighetsportföljen sker kvartalsvis. KlaraBo har en god marknadskännedom om fastighetsmarknaden och förvaltningsarbetet sker nära hyresgästerna. Utveckling av fastigheterna sker ständigt för att både öka intäkter och minska kostnader på olika sätt. Sociala satsningar i bostadsområden medverkar till att öka stabiliteten och tryggheten och leder dessutom till attraktiva bostadsområden, vilket också påverkar fastighetsvärdena positivt.

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Flerårsöversikt nyckeltal

Mkr	2021	2020	2019	2018
Fastighetsrelaterade				
Hyresintäkter, mkr	344,2	176,7	97,7	0,5
Förvaltningsresultat, mkr	76,4	35,8	26,4	–5,6
Periodens resultat, mkr	640,5	345,2	141,3	–2,0
Överskottsgrad, %	55,2%	54,1%	55,3%	36,1%
Värde förvaltningsfastigheter, mkr	7 719,3	3 452,1	1 899,7	60,1
Värde förvaltningsfastigheter, kr per kvm	18 527	15 918	13 209	21 407
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,6%	94,5%	92,9%	100,0%
Reell uthyrningsgrad, %	98,6%	99,3%	n.a.	n.a.
Total uthyrningsbar yta, tkvm	416,6	208,8	137,6	1,1
Antal lägenheter i förvaltning	5 412	2 682	1 819	18
Antal lägenheter i projektutveckling	1 494	1 159	1 152	1 100
Finansiella				
Soliditet, %	49,3%	39,9%	37,5%	91,3%
Belåningsgrad, %	41,6%	52,8%	56,2%	ej tillämpligt
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1x	2,0x	3,2x	ej tillämpligt
EPRA NRV, mkr	4 471,9	1 157,3	495,3	395,0
Aktierelaterade				
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,93	0,47	0,34	–0,27
Eget kapital per aktie, kr	31,9	21,9	14,9	12,2
EPRA NRV per aktie, kr	33,9	23,7	15,3	12,2
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %	98%	41%	–223%	ej tillämpligt
Årlig tillväxt EPRA NRV per aktie, %	43%	55%	25%	ej tillämpligt
Antal aktier vid periodens utgång före utspädning, miljoner	131,8	48,8	32,4	32,4
Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden före utspädning, miljoner	82,3	41,0	32,4	20,6

20230207066626

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not	2021	2020
	1, 2, 3, 4, 5, 6		
Hyresintäkter	7	337,6	176,7
Övriga rörelseintäkter		6,6	2,0
Fastighetskostnader	8,9	–154,3	–82,0
Driftnetto		**189,9**	**96,8**
Centrala administrationskostnader	9, 10, 11	–44,9	–24,2
Rörelseresultat		**145,1**	**72,6**
Finansiella intäkter	13	0,0	0,0
Finansiella kostnader	13	–68,6	–36,8
Förvaltningsresultat		**76,5**	**35,8**
Värdeförändringar fastigheter	14	737,3	413,0
Värdeförändringar derivat	15	10,9	–7,5
Andel av resultat efter skatt från gemensamt styrda företag	16	–0,1	–0,1
Resultat före skatt		**824,6**	**441,3**
Skattekostnad	17	–184,1	–96,2
Årets resultat		**640,5**	**345,2**
Hänförbart till:			
Moderbolagets aktieägare		637,9	260,0
Innehav utan bestämmande inflytande		2,7	85,2

Koncernens rapport över övrigt totalresultat

Mkr	Not	2021	2020
Årets resultat		640,5	345,2
Övrigt totalresultat			
Summa totalresultat för året		**640,5**	**345,2**
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		637,9	260,0
Innehav utan bestämmande inflytande		2,7	85,2
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, före utspädning, kr		7,75	6,33
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, efter utspädning, kr		7,67	6,33

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1, 2, 3, 4, 5, 6		
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		1,4	0,0
Summa immateriella anläggningstillgångar		1,4	0,0
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	7 850,0	3 452,1
Inventarier	18	5,3	0,6
Summa materiella anläggningstillgångar		7 855,3	3 452,7
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i gemensamt styrda företag	16	16,0	16,1
Fordringar hos gemensamt styrda företag		2,9	0,1
Derivatinstrument	15	7,2	
Summa finansiella anläggningstillgångar		26,1	16,2
Uppskjutna skattefordringar	17	8,8	1,1
Summa anläggningstillgångar		7 891,6	3 469,9
Omsättningstillgångar			
Kund- och hyresfordringar		3,7	0,4
Övriga fordringar		10,9	9,4
Upparbetad ej fakturerad intäkt		1,5	1,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	3,5	2,4
Summa omsättningstillgångar		19,6	13,6
Likvida medel		616,5	182,7
Summa tillgångar		8 527,7	3 666,2

Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1, 2, 3, 4, 5, 6		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Aktiekapital		6,6	2,4
Övrigt tillskjutet kapital		3 235,7	730,9
Balanserat resultat inklusive årets resultat		964,6	338,0
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		4 206,9	1 071,4
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	391,6
Summa eget kapital		4 206,9	1 463,0
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21	3 124,8	1 771,8
Uppskjuten skatteskuld	17	281,0	115,9
Övriga långfristiga skulder		0,5	0,2
Summa långfristiga skulder		3 406,3	1 888,0
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21	759,1	232,5
Derivatinstrument	15		3,8
Leverantörsskulder		17,4	15,6
Aktuell skatteskuld	17	20,8	14,0
Övriga kortfristiga skulder		4,8	5,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	112,3	44,0
Summa kortfristiga skulder		914,4	315,2
Summa skulder		4 320,7	2 203,2
Summa eget kapital och skulder		8 527,7	3 666,2

20230207066627

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	**1,6**	**402,8**	**78,0**	**482,4**	**306,4**	**788,8**
Årets resultat			260,0	260,0	85,2	345,2
Övrigt totalresultat				0,0	0,0	0,0
Summa totalresultat för året			**260,0**	**260,0**	**85,2**	**345,2**
Nyemission	0,8	327,3		328,1		328,1
Kostnader hänförliga till emissioner		–0,5		–0,5		–0,5
Teckningsoptioner		1,4		1,4		1,4
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	**0,8**	**328,2**	**0,0**	**329,0**	**0,0**	**329,0**
Utgående eget kapital 2020-12-31	**2,4**	**730,9**	**338,0**	**1 071,4**	**391,6**	**1 463,0**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**2,4**	**730,9**	**338,0**	**1 071,4**	**391,6**	**1 463,0**
Årets resultat			637,9	637,9	2,7	640,5
Övrigt totalresultat				0,0		0,0
Summa totalresultat för året			**637,9**	**637,9**	**2,7**	**640,5**
Nyemission	4,1	2 531,7		2 535,9		2 535,9
Kostnader hänförliga till emissioner		–30,8		–30,8		–30,8
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			–11,3	–11,3	–394,2	–405,5
Teckningsoptioner		3,9		3,9		3,9
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	**4,1**	**2 504,8**	**–11,3**	**2497,6**	**–394,2**	**2 103,4**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**6,6**	**3 235,7**	**964,6**	**4 206,9**	**0,0**	**4 206,9**

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Koncernens rapport över kassaflöde

Mkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		145,1	72,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	1,3	0,1
Erhållen/betald ränta	23	–74,2	–30,9
Betald skatt		–18,5	–4,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		53,7	37,0
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		86,1	1,1
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		–76,1	12,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten		63,8	51,1
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		21,4	–312,1
Utköp av innehav utan bestämmande inflytande		–406,2	–65,3
Investeringar i förvaltningsfastigheter		–154,9	–115,8
Nyproduktionsinvesteringar		–135,2	25,2
Erhållet investeringsstöd		25,5	–0,4
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		–1,1	0,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		–0,5	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–651,0	–468,5
Finansieringsverksamheten			
Nyemission, netto		1 137,8	327,4
Likvid från teckningsoptioner		3,9	1,4
Nyupptagna finansiella skulder	21	893,1	109,9
Låneupptagningskostnader	21	–2,2	–2,2
Amortering av finansiella skulder	21	–1 019,9	–17,2
Förändring byggnadskreditiv	21	8,5	10,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 021,2	429,8
Periodens kassaflöde		433,9	12,4
Likvida medel vid årets ingång		182,7	170,3
Likvida medel vid årets slut		616,5	182,7

2023020706628

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2021	2020
	1, 2, 3, 4, 5, 6		
Nettoomsättning	24	10,0	7,4
Övriga externa kostnader	11	–22,0	–6,0
Personalkostnader	9	–13,2	–13,2
Rörelseresultat		**–25,2**	**–11,8**
Resultat från andelar i koncernföretag		45,5	0,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	13	13,6	1,9
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	–15,6	–6,2
Resultat efter finansiella poster		**18,4**	**–16,0**
Erhållna koncernbidrag		25,0	19,7
Resultat före skatt		**43,4**	**3,7**
Skattekostnad	17	0,0	–1,1
Årets resultat		**43,4**	**2,6**

Moderbolagets rapport över totalresultat

Mkr	2021	2020
Årets resultat	43,4	2,6
Övrigt totalresultat		
Summa totalresultat för året	**43,4**	**2,6**

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1, 2, 3, 4, 5, 6		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	25	1,4	1,1
Inventarier	18	0,1	0,1
Summa materiella anläggningstillgångar		1,5	1,2
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	26	2 175,4	277,6
Fordringar hos koncernföretag		1 362,5	6,5
Andelar i gemensamt styrda företag	16	16,3	16,3
Uppskjutna skattefordringar	17	8,8	0,9
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 563	301,3
Summa anläggningstillgångar		3 564,5	302,5
Omsättningstillgångar			
Kund- och hyresfordringar		0,8	0,0
Fordringar hos koncernföretag		2,8	454,6
Fordringar hos gemensamt styrda företag		2,7	0,1
Övriga fordringar		5,2	3,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	0,3	0,5
Summa omsättningstillgångar		11,8	458,6
Kassa och bank		607,2	82,0
Summa tillgångar		4 183,5	843,0

Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		6,6	2,4
Summa bundet eget kapital		6,6	2,4
Fritt eget kapital			
Överkursfond		3 223,3	722,3
Balanserat resultat		10,6	4,2
Årets resultat		43,4	2,6
Summa fritt eget kapital	27	3 277,2	729,1
Summa eget kapital		3 283,8	731,5
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		722,3	0,0
Övriga långfristiga skulder	21	0,0	100,0
Summa långfristiga skulder		722,3	100,0
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		158,6	0,9
Leverantörsskulder		0,4	1,5
Aktuell skatteskuld	17	0,7	0,8
Övriga kortfristiga skulder		0,4	0,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	17,3	8,0
Summa kortfristiga skulder		177,4	11,5
Summa skulder		899,7	111,5
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		4 183,5	843,0

2023020706629

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Moderbolagets förändring av eget kapital

Mkr	Aktie-kapital	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2020-01-01	1,6	395,8	2,8	400,2
Årets resultat			2,6	2,6
Övrigt totalresultat				0,0
Summa totalresultat för året	0,0	0,0	2,6	2,6
Nyemission	0,8	327,3		328,1
Kostnader hänförliga till emissioner		–0,7		–0,7
Teckningsoptioner			1,4	1,4
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	0,8	326,6	1,4	328,8
Belopp vid årets utgång 2020-12-31	2,4	722,3	6,7	731,5
Belopp vid årets ingång 2021-01-01	2,4	722,3	6,7	731,5
Årets resultat			43,4	43,4
Övrigt totalresultat				0,0
Summa totalresultat för året	0,0	0,0	43,4	43,4
Nyemission	4,1	2 531,7		2 535,9
Kostnader hänförliga till emissioner		–30,8		–30,8
Teckningsoptioner			3,9	3,9
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	4,1	2 500,9	3,9	2 508,9
Belopp vid årets utgång 2021-12-31	6,6	3 223,3	54,0	3 283,8

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		–25,2	–11,8
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	0,1	0,0
Erhållen/betald ränta	23	–16,3	0,0
Betald skatt		–8,0	–0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		–49,4	–11,8
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		71,0	–52,9
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		–29,5	–4,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten		–7,9	–69,7
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		–0,6	–0,3
Förvärv av dotterföretag		–115,2	–0,3
Lämnat aktieägartillskott till dotterföretag		0,0	–18,1
Utlåning till dotterföretag i samband med förvärv		0,0	–288,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–115,8	–307,2
Finansieringsverksamheten			
Nyemission, netto		1 010,0	327,4
Likvid från teckningsoptioner			1,4
Amortering av finansiella skulder		–361,1	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		648,9	328,8
Periodens kassaflöde		525,2	–48,1
Likvida medel vid årets ingång		82,0	130,1
Likvida medel vid årets utgång		607,2	82,0

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Noter

Not 1

Allmän information

KlaraBo förvärvar, uppför, äger och förvaltar attraktiva bostäder med rimliga hyror. Det gör vi genom att förvärva byggrätter och sedan uppföra kostnads-, yt- och produktionseffektiva egenutvecklade KlaraBo-hus. Vi kan effektivt kombinera antalet lägenheter och lägenhetsstorlekar efter kommunens behov. Med vårt flexibla byggsätt kan vi också enkelt anpassa oss till tomternas storlek och utformning. KlaraBo startade sin verksamhet 2017, har huvudkontor i Malmö och agerar över hela landet.

Från och med 1 januari 2019 följer KlaraBo de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningen av dessa (IFRIC). Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncernen, tillämpats.

KlaraBo Sverige AB, org nr 559029-2727, har sitt säte i Malmö. Bolagets besöksadress är Hyllie Vattenparksgata 11A, Malmö. Denna års- och koncernredovisning har godkänts av styrelsen den 29 mars 2022 och kommer att föreslås att fastställas av årsstämman den 3 maj 2022.

Not 2

Sammanfattning av väsentliga redovisningsprinciper

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för KlaraBo-koncernen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) såsom de antagits av Europeiska unionen (EU). Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen (ÅRL) och RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, utfärdad av Rådet för finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges de i separat avsnitt, sist i denna not. Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella tillgångar och skulder (inklusive derivatinstrument) som värderas och redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att bolagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt antaganden om redovisningsprinciperna och redovisade belopp såsom tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden ska baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som bedöms rimliga under rådande omständigheter. Koncernledningen ska ta hänsyn till utveckling och rådande information om koncernens väsentliga redovisningsprinciper, samt bedöma valet och tillämpningen av dessa. 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 4.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som inte har tillämpats i förtid

Nya standarder vilka trätt i kraft 2021

Förändringar i IFRS 9, IAS 39 och IFRS 7 hänförligt till referensräntereformen fas 2 trädde i kraft den 1 januari 2021 och ger vägledning kring hur effekterna av reformen ska redovisas. De ändrade redovisningsprinciperna resulterade inte i någon påverkan på de finansiella rapporterna då KlaraBo inte tillämpar säkringsredovisning av valutaderivat.

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka KlaraBos resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Förändringar i svenska regelverket

Förändringar under 2021 har inte haft någon väsentlig påverkan på KlaraBos redovisning.

Nya standarder vilka träder i kraft 2022

Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka KlaraBos resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Detsamma gäller svenska regelverk.

Koncernredovisning

Dotterbolag

Dotterföretag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen har bestämmande inflytande över ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och kan påverka avkastningen genom sitt bestämmande inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag det bestämmande inflytandet upphör.

Innehav utan bestämmande inflytande i dotterföretagens resultat och eget kapital redovisas separat i koncernens rapport över totalresultat, rapport över förändringar i eget kapital och rapport över finansiell ställning.

Rörelseförvärv och tillgångsförvärv

Vid ett förvärv görs en bedömning av om förvärvet utgör ett rörelse- eller tillgångsförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda.

Företag kan välja att utföra ett "koncentrationstest" som, om det visar på att förvärvet är ett tillgångsförvärv, innebär att ingen ytterligare bedömning krävs. Om hela det verkliga värdet av de förvärvade bruttotillgångarna i allt väsentligt kan hänföras till en tillgång

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

KLARABO

Noter

▷ Not 2, forts.

eller en grupp av liknande tillgångar visar det frivilliga testet att förvärvet utgör ett tillgångsförvärv. Om testet genomförs och det inte går att visa på att det är ett tillgångsförvärv måste vidare bedömning göras för att avgöra huruvida förvärvet är ett rörelse- förvärv eller ej.

Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skuldema baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Ingen uppskjuten skatt härförlig till fastighetsvärdet redovisas vid tillgångsförvärv, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Förvärvade förvaltningsfastigheter redovisas vid nästkommande bokslutsdag till verkligt värde, vilket kan avvika från anskaffningsvärdet.

Förvärvsmetoden används för redovisning av rörelseförvärv. Förvärvsmetoden innebär att förvärv av bolag betraktas som en transaktion varigenom det förvärvande bolaget (moderbolaget) indirekt förvärvar det förvärvade bolagets (dotterbolagets) tillgångar och skulder. Köpeskillingen för förvärvet utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommen villkorad köpeskilling. Villkorade köpeskillingar redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade bolaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade bolagets nettotillgångar. Det belopp varmed köpeskilling, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på förvärvsdagen på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade bolagets tillgångar redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter, kostnader, identifierbara tillgångar och skulder samt eventuell uppkommen goodwill.

Baserat på KlaraBos affärsmodell som går ut på att förvärva, bygga och utveckla fastigheter, är samtliga förvärv som KlaraBo gör att betrakta som tillgångsförvärv.

Samarbetsarrangemang och joint ventures

Genom samarbetsavtal med en eller flera parter har KlaraBo ett gemensamt inflytande över styrningen i andra företag, så kallade joint arrangements (samarbetsarrangemang). Samarbetsarrangemang delas upp i joint ventures eller gemensamma verksamheter beroende på om koncernen har direkt rätt till tillgångar och åtaganden i skulder (gemensam verksamhet) eller inte (joint ventures). Samtliga joint arrangements inom KlaraBo är klassificerade som joint ventures då varken avtalsvillkoren eller enhetens legala form ger delägarna rätt till tillgångar och skulder tillhörande arrangemanget utan istället har rätt till verksamhetens nettotillgångar.

Enligt kapitalandelsmetoden redovisas innehav i intresseföretag och joint ventures initialt i koncernens balansräkning till anskaffningskostnad. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina intresseföretag och joint ventures efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultat ingår i koncernens resultat och koncernens andel av övrigt totalresultat ingår i övrigt totalresultat i koncernen. Utdelningar från joint ventures redovisas som en minskning av investeringens redovisade värde. Om förlusten i joint ventures överstiger koncernens andel redovisar koncernen inte ytterligare förluster om inte koncernen har påtagit sig förpliktelser eller gjort betalningar för joint venture-bolagets räkning.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster och förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättande av koncernredovisningen. Orealiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med joint ventures elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster men endast i den utsträckning det inte finns indikation på nedskrivningsbehov.

Funktionell valuta

Koncernredovisningen presenteras i svenska kronor, vilket också är moderbolagets funktionella valuta. För varje juridisk person i koncernen är den funktionella valutan också svenska kronor.

Intäkter

Hyresintäkter

KlaraBo klassificerar idag hyresavtal i sin helhet som operationella hyresavtal och redovisar sina hyresintäkter som operationell leasing. Hyresintäkter inklusive eventuella avdrag eller tillägg avseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkt. Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller förväntas komma att erhållas.

Hyresintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I hyresintäkterna ingår i vissa fall fakturerade tillägg såsom exempelvis el, värme och fastighetsskatt. I de fall en hyresgäst under viss tid medges reducerad hyra och under annan tid högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra linjärt över hyreskontraktets löptid såvida hyresreduktionen inte beror på successiv inflyttning eller liknande. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt den period ersättningen erhållits, i de fall inga ytterligare prestationer krävs från KlaraBos sida. Intäkter från ersättning avseende hyresgästanpassningar som faktureras hyresgästen för genomförda lokal-/bostadsanpassningar redovisas vid ett tillfälle eller motsvarande intäkt i form av förhöjd hyra över hela eller delar av hyresperioden. Oavsett angreppssätt utgör intäkten för detta en hyra och ska redovisas som en hyresintäkt i enlighet med IFRS 16. Analys har genomförts av intäktsredovisningen utifrån IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder där KlaraBo undersökte avgränsningen mellan redovisning av intäkter enligt IFRS 16 Leasingavtal och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Bedömning har gjorts att andelen av servicetjänster utgör en icke väsentlig del och därför görs ingen separering av intäkterna för

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

▷ Not 2, forts.

tjänster för redovisning enligt IFRS 15. Dessa intäkter redovisas enligt IFRS 16 vilket innebär att intäkten för serviceтjänster periodiseras på samma principer som hyresintäkterna. Det är vår uppskattning att detta inte leder till väsentliga skillnader i belopp eller tidpunkt för hur intäkten hade redovisats enligt IFRS 15.

Utfakturerad fastighetsskatt redovisas som intäkt i den period den avser.

Statliga stöd
Statliga stöd redovisas till verkligt värde då det föreligger rimlig säkerhet att de statliga stöden kommer att erhållas och koncernen kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med stöden.

Investeringsstöd
Investeringsstöd finns för att säkerställa en fortsatt hög byggtakt av bostäder med relativt lägre hyror i hela Sverige. Stöd kan ges för nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad till bostäder i flerbostadshus och småhus så länge upplåtelseformen är hyresrätt. För ombyggnad krävs att byggnaden inte har använts till bostäder under de senaste åtta åren.

Stöd får bara lämnas om projektet säkerställer relativt lägre boendekostnader och för att få stöd ska byggnaden vara mer energieffektiv än vad som gäller för övrig nyproduktion enligt Boverkets byggregler (BBR). Dessutom finns begränsningar i form av hur stora lägenheterna får vara för att berättigas till stöd.

Erhållna investeringsstöd redovisas som en minskning av anskaffningsvärdet på aktuell fastighet. Investeringsstöd erhålls för vissa nybyggnationsprojekt av KlaraBo.

Från och med 1 jan 2022 har möjlighet till investeringsstöd upphört.

Rörelsesegment och segmentsrapportering
Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I KlaraBo har denna funktion identifierats som koncernens verkställande direktör. KlaraBo har identifierat två rörelsesegment; Fastighetsförvaltning och Projektutveckling. Därutöver redovisas koncerngemensamma poster som Övrigt.

Utländsk valuta
Transaktioner i utländsk valuta
Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Monetära tillgångar räknas om till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i rapporten över totalresultat. Rörelserelaterade kursvinster och förluster redovisas i rörelseresultatet.

Transaktioner med utlandet förekommer framför allt vid inköp av husmoduler från Baltikum (i EUR).

Ersättningar till anställda
Samtliga pensionsplaner i KlaraBo redovisas som avgiftsbestämda. För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar koncernen avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. KlaraBo har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma KlaraBo tillgodo.

Aktierelaterade ersättningar
Koncernen har utestående teckningsoptioner vilket regleras som eget kapitalinstrument. För en detaljerad beskrivning av programmet hänvisas till Not 9. Teckningsoptionerna har sålts till marknadsmässigt värde, varför ingen kostnad har påverkat rapporten över totalresultat.

Inkomstskatter
Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt
Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt redovisas i rapport över totalresultat utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot 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. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skattebetalningar i framtiden. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Följande temporära skillnader beaktas inte i KlaraBo:
- Första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat.
- Temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intressebolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid.

Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar och skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Det bokförda värdet på koncernens förvaltningsfastigheter antas realiseras genom försäljning. Skattesatsen på vinsten är den som skulle gälla på en direkt försäljning av fastigheten som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning oavsett om koncernen skulle strukturera försäljningen via avyttring av dotterbolag, vilket skulle kunna innebära en annan skattesats. Den uppskjutna skatten beräknas sedan utifrån respektive temporära skillnader och skattekonsekvenser som härrör från försäljning.

2023020706631

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

▷ Not 2, forts.

Vid redovisning av ett förvärv av tillgångar redovisas ingen uppskjuten skatt på eventuella övervärden. Samtliga av koncernens genomförda förvärv har klassificerats som förvärv av tillgångar, varför ingen uppskjuten skatt initialt redovisats hänförlig till fastigheter avseende dessa förvärv.

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförbara till tillgången.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Tillgångarnas restvärde, nyttjandeperiod och avskrivningsmetod granskas i slutet av varje räkenskapsår och justeras om så behövs framåtriktat i slutet av varje redovisningsperiod.

Beräknande nyttjandeperioder, år:

Inventarier	3–10

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter avses en fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Även fastigheter under uppförande hänförs till denna kategori. Förvaltningsfastigheterna redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas därefter i balansräkningen till verkligt värde i enlighet med IAS40. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i rapporten över totalresultat på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. 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. Marknadsvärdet tas fram till varje kvartal.

KlaraBo värderar 100 procent av sitt fastighetsbestånd externt. Uppdatering sker kvartalsvis genom att befintliga värderingar uppdateras med aktuella hyror, vakanser samt marknadsdata från extern oberoende värderare, i form av nivåer på direktavkastning samt drift- och underhållskostnader. Förvaltningsfastigheter är i nivå 3 enligt värderingshierarkin.

Vid förvärv av fastigheter eller bolag bokförs transaktionen vanligen per tillträdesdagen, eftersom risker och förmåner som följer av ägandet normalt övergår den dagen.

Till redovisat värde läggs även tillkommande utgifter, dock endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången 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. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Orealiserad värdeökning för förvaltningsfastigheter i projektutveckling

Koncernen genomför marknadsvärdering och intäktsför 20 procent av skillnaden mellan verkligt värde vid färdigställande och totala uppskattade produktionskostnader vid färdigställande den dag då (i) bygglov har erhållits, och (ii) bindande entreprenadavtal har ingåtts med en/flera entreprenör/er. Detta då erhållna bygglov tillsammans med tecknat entreprenadavtal dels motsvarar en reell värdeökning för projektet, dels att KlaraBo, baserat på beprövad affärsmodell, med stor sannolikhet kan prognosticera utfallet av projektet vid sådan tidpunkt. Bedömning av projektets verkliga värde kan dels ske av extern värderingsman, dels av Projektutvecklingsorganisationen utifrån projektkalkyl.

I takt med upparbetning sker sedan beräkning av orealiserad värdeförändring utifrån färdigställandegraden. Färdigställandegraden beräknas som nedlagda uppdragsutgifter per balansdagen i relation till de totalt beräknade uppdragsutgifterna för att fullgöra projektet. När 50 procent av kostnaderna realiserats bokas ytterligare 30 procent av skillnaden mellan verkligt värde och kostnaderna upp i resultaträkningen. När slutbesked erhållits av byggnadsnämnden bokas resterande 50 procent.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i rapporten över finansiell ställning inkluderar bland tillgångarna innehav av likvida medel, kund- och hyresfordringar, räntederivat redovisade till verkligt värde via resultatet samt övriga fordringar. Redovisning av koncernens finansiella skulder består i huvudsak av räntebärande skulder, räntederivat redovisade till verkligt värde via resultatet, leverantörsskulder samt övriga kortfristiga skulder.

Redovisning och bortfagande

Finansiella tillgångar och skulder redovisas 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. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företaget har presterat enligt överenskommelse. Skulder redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala även om faktura ännu inte har mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura har mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning (helt eller delvis) när rättigheterna i avtalet har realiserats eller förfallit, eller när koncernen inte längre har kontroll över den. En finansiell skuld tas bort från rapporten över finansiell ställning (helt eller delvis) när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld nettoredovisas i rapporten över finansiell ställning när det föreligger en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och avsikten är att antingen reglera nettot eller att realisera tillgången samtidigt som skulden regleras.

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar/skuldinstrument

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar 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 av förväntade kreditförluster. Effektivräntan är den ränta som exakt diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under den förväntade löptiden för den finansiella tillgången (eller finansiella skulden) till redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång (eller till det upplupna anskaffningsvärdet för en finansiell skuld). Vid beräkning av effektivräntan ska de

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

▷ Not 2, forts.

förväntade kassaflödena uppskattas genom att beakta samtliga avtalsvillkor för det finansiella instrumentet men ska inte beakta de förväntade kreditförlusterna. Beräkningen innefattar alla avgifter som betalats eller erhållits av avtalsparterna, som är en integrerad del av effektivräntan; transaktionskostnader och alla andra premier eller rabatter.

Tillgångar med kort löptid diskonteras inte då de enbart uppgår till ovasentliga belopp. Denna kategori omfattar hyresfordringar, kundfordringar och likvida medel. Kundfordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Övriga fordringar klassificeras som långfristiga fordringar om innehavstiden är längre än ett år och om de är kortare som övriga fordringar. Finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde ingår i omsättningstillgångar, med undantag av de poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Koncernens finansiella tillgångar omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Här omfattas nedskrivningen av hyresfordringar.

KlaraBo tillämpar den förenklade metoden där metoden för kund- och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer (tex försämrad konjunktur, ökad aktivitet i bygg- och uthyrningsverksamheten eller en större andel äldre lägenheter i fastighetsbeståndet) enligt en förenklad förlustandelsmetod. En förlustreserv redovisas för fordringens eller tillgångens förväntade återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar.

Koncernens kunder är generellt sett en homogen grupp med likartad riskprofil, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar, alternativt enskilda innehav, bedöms dock per motpart/innehav. 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.

Klassificering och värdering av finansiella skulder
Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de enligt effektivräntemetoden.

Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga skulder har en löptid kortare än 1 år.

Klassificering och värdering av derivat
Derivat redovisas initialt till verkligt värde innebärande att transaktionskostnader belastar periodens resultat. Efter den initiala redovisningen värderas derivatinstrument till verkligt värde, och värdeförändringar på derivatinstrument redovisas i koncernens rapport över totalresultat. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

KlaraBo innehar ränteswappar, vilka klassificeras till verkligt värde via resultatet där verklig värdeförändring redovisas i resultatet. Ränteswappar har anskaffats för att motverka kassaflödesrisker för ränteexponeringar på skulder som koncernen är utsatt för.

KlaraBo innehar även valutaderivat, som också klassificeras till verkligt värde via resultatet, vilka har anskaffats för att motverka de risker för valutafluktuationer som koncernen har gällande inköp av modulhus i Baltikum. Inköpen av modulhusen denomineras i EUR medan tillgången hålls i SEK.

Derivat med ett positivt respektive negativt värde redovisas som finansiell tillgång eller finansiell skuld.

Låneutgifter
Låneutgifter som är direkt hänförbara till inköp, konstruktion eller produktion för större ny-, till- eller ombyggnader av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av låneutgifter sker under förutsättningen att det är sannolikt att de kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och att kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Eventuellt tillkommande pantbrevskostnader hanteras på samma sätt som låneutgifter. Alla andra lånekostnader kostnadsförs när de uppstår.

Eget kapital
Aktiekapital
Aktiekapital motsvaras av moderbolagets aktiekapital. KlaraBo innehar stamaktier av serie A och B.

Övrigt tillskjutet kapital
Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av koncernens ägare, till exempel överkurs vid aktieteckning och erhållet aktieägartillskott samt ersättning i samband med försäljning av utfärdade teckningsoptioner.

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat
Balanserade vinstmedel avser intjänade vinstmedel i koncernen minskat med potentiella lämnade utdelningar vilka redovisas som minskning av eget kapital och skuld efter det att årsstämman/extra bolagsstämma godkänt utdelningen.

Innehav utan bestämmande inflytande
Innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en separat post i eget kapital.

Nyemission
Nyemissioner genomförs för att kapitalisera koncernen. En nyemission ökar det egna kapitalet (aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital) och tillämplig tillgångspost beroende på om tillskjuten tillgång är kontanter eller apport. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier eller teckningsoptioner redovisas i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Avsättningar och eventualförpliktelser
En avsättning redovisas i rapporten över finansiell ställning när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. En avsättning ska göras med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen vid rapportperiodens slut.

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst

20230207066632

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

▷ Not 2, forts.

bekräftas endast av osäkra framtida händelser. Eventualförpliktelser redovisas också 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 att det ej tillförlitligt kan beräknas.

Moderbolagets redovisningsprinciper
Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och tillkommande information i enlighet med Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer, vilket innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen tillämpar samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Följande skillnader finns mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper:

Klassificering och uppställningsformer
Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Dotterbolag
Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdesmetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet för innehav i dotterbolaget. Det bokförda värdet prövas årsvis mot dotterbolagets egna kapital.

Intäkter
Moderbolagets nettoomsättning består av förvaltningstjänster gentemot dotterbolag. Dessa intäkter redovisas i den period de avser.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar på samma sätt som för koncernen men med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Finansiella garantier
Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget RFR 2 som innebär en lättnad jämfört med reglerna i IFRS 9 när det gäller ställda garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag och intressebolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Finansiella instrument
Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderbolaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas finansiella tillgångar vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Värdering av finansiella tillgångar
Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde (med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar). Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället enligt lägsta värdets princip (det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen).

Värdering av finansiella skulder
Långfristiga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde. Derivatinstrument med negativt värde och för vilka säkringsredovisning inte tillämpas redovisas som finansiella skulder och värderas till detta värde.

Skatter
I moderföretaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Koncernbidrag och aktieägartillskott för juridiska personer
Bolaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Aktieägartillskott redovisas mot eget kapital hos mottagaren och andelar i dotterbolag hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Vid redovisning av koncernbidrag kan ett bolag tillämpa antingen huvudregeln eller alternativregeln. KlaraBo tillämpar alternativregeln, vilket innebär att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Segmentsredovisning
Moderbolaget redovisar inte segment enligt samma fördelning och samma omfattning som koncernen, utan upplyser om nettoomsättningens fördelning på moderbolagets verksamhetsgrenar.

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Not 3

Finansiella riskfaktorer

KlaraBo är exponerad för finansiella risker vilka framgår nedan. Koncernens ekonomiavdelning identifierar, utvärderar och i vissa fall säkrar finansiella risker i nära samråd med styrelsen. Styrelsen upprättar skriftliga policys såväl för den övergripande riskhanteringen som för specifika områden såsom valutarisk, ränterisk, kreditrisk och användning av derivatinstrument.

Under 2021 har säkringsredovisning inte tillämpats på något säkringsinstrument.

Nedan beskrivs koncernens exponering mot finansiella risker och hur dessa risker kan påverka koncernens framtida finansiella resultat.

Risk	Exponering uppstår från	Hantering
Valutarisk	Framtida affärstransaktioner. Redovisade finansiella tillgångar som inte är uttryckta i svenska kronor (kr).	Bedömning av behovet av valutaderivat.
Ränterisk	Långfristig upplåning med rörlig ränta.	Bedömning av behovet av räntederivat.
Kreditrisk	Likvida medel, derivatinstrument och kund- och hyresfordringar.	Finansiella motparter med hög kreditvärdighet, kreditupplysning, borgensman och deposition.
Kapitalrisk	Upplåning och övriga skulder.	Tillgång till bindande kreditlöften och krediter.

KlaraBo-koncernens resultat och ställning kan komma att avvika, såväl positivt som negativt, med anledning av ovan nämnda risker. De finansiella riskerna avser bland annat påverkan av förändrade räntekostnader för de lån som löper med rörlig ränta, risken i att koncernen inte har tillgång till önskad finansiering för kommande projekt samt att koncernen på kort sikt inte har likviditet att täcka de betalningsåtaganden som finns.

Valutarisk
Med valutarisk avses risken för att förändrade valutakurser negativt påverkar koncernens balansräkning och räntekostnader. Valutarisk består av dels transaktionsexponering, dels omräkningsexponering.

Transaktionsexponering
Med transaktionsexponering avses påverkan på nettoomsättning och kostnader där bolag har försäljning/inköp i annan valuta än den funktionella valutan.

KlaraBos exponering avser inköp i EUR där modulhus köps in från Baltikum, denominerade i EUR. KlaraBo innehar valutaderivat vilka har anskaffats för att motverka de risker för valutafluktuationer som koncernen har gällande inköp av modulhusen. Enligt koncernens finanspolicy ska valutarisken hanteras genom att helt elimineras med valutaderivat, enligt följande:

- Vid köp av varor och tjänster med framtida betalning i utländsk valuta ska valutarisken för belopp överstigande 10 mkr elimineras genom användandet av valutaterminer.

Koncernens transaktionsexponering, före valutasäkringsåtgärder, där inköp kontrakterats i EUR uppgick till cirka 6,5 MEUR per 31 december 2021. 100 procent av risken har säkrats genom valuta-derivat där EUR köpts per framtida datum för att täcka inköpen i EUR, till en genomsnittlig kurs om 10,26, och med förfall fram till 2024.

Då utestående valutaexponering är säkrad i sin helhet, får eventuella förändringar i valutakurser ingen effekt.

KlaraBo har per bokslutsdagen ingen omräkningsexponering.

Ränterisk och räntebindning
Ränterisk är risken att värdet på finansiella instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor och som därmed kan ge en negativ effekt på koncernens resultat och kassaflöden. Koncernens finansnetto och resultat påverkas av fluktuationer i räntenivåerna. Hur snabbt en ränteförändring får genomslag i räntenettot beror på tillgångarna och skuldernas räntebindningstid.

Räntekostnader är en väsentlig kostnadspost för koncernen och koncernens främsta ränterisk uppstår genom långfristig upplåning med rörlig ränta där koncernens kassaflöden exponeras. Resultatet är känsligt för högre räntekostnader från upplåning till följd av ränteförändringar där räntekostnaderna främst påverkas av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt vilken strategi koncernen väljer för räntebindning. Politiska beslut om ändrade kapitaltäckningsregler eller andra liknande åtagande kan föranleda åtstramning i kreditmarknaden och därigenom ändrade räntekostnader. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas sjunka.

Som låntagare medför kortare räntebindning en högre kassaflödeskänslighet, vilket ses som ökad risk. En längre räntebindning ökar stabiliteten men kan samtidigt vara en nackdel vid nedgång i marknadsräntan. Ränterisken, det vill säga kassaflödesrisken, i koncernens skuldportfölj ska i vissa fall begränsas i enlighet med koncernens finanspolicy där KlaraBo på kort sikt delvis säkrar sig mot fluktuationer i räntan genom räntesäkringar i form av ränteswappar där rörlig ränta omvandlas till fast ränta. Men på längre sikt får förändringarna i räntan påverkan på koncernens resultat och kassaflöde. Koncernen utvärderar löpande sin exponering för ränterisk. Enligt KlaraBos finanspolicy är målsättningen med ränteriskhanteringen att uppnå önskad stabilitet i KlaraBos samlade kassaflöde. Ränteriskstrategin ska utgöras av

20230207066633

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

▷ Not 3, forts.

en balanserad kombination av rörlig ränta och fast räntebindning. Avvägningen mellan lång och kort räntebindning bestäms av räntemarknadens förutsättningar, KlaraBos förmåga att klara perioder med höga räntor och av styrelsens uppfattning om önskad risknivå. Vid valet av strategi ska det dock säkerställas att möjliga marknadsvärdesförändringar på de räntesäkringar som krävs för att uppnå föreslagen strategi inte riskerar att ge oacceptabla effekter på det egna kapitalet. Finanspolicyn sätter följande mål:

- Räntebindningstid: Spridning av ränteförfall enligt fastställda perioder med en genomsnittlig räntebindningstid om 1–3 år.
- Ej räntesäkrad upplåning till rörlig ränta: Minst 20 procent av låneportföljen.
- Räntetäckningsgrad: Minst 1,75 gånger.

Den genomsnittliga räntenivån på räntebärande skulder per 31 december 2021 uppgick till 1,9 procent, inklusive ränteswappar. Koncernens räntederivat redovisas till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande, på räntederivaten. Om marknadsräntorna sjunker kommer marknadsvärdet på KlaraBos räntederivat att minska, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på KlaraBos resultat. Möjlighet till nettning av derivat gällande förpliktelser gentemot samma motpart finns.

Räntesäkringar

2021-12-31

Avtal	Nominellt belopp, mkr	Marknadsvärde, mkr	Fast ränta, %	Förfall
Ränteswap	200,0	0,0	–0,036	2022-07
Ränteswap	100,0	0,3	0,287	2024-07
Ränteswap	200,0	2,2	0,015	2024-08
Ränteswap	200,0	2,0	0,059	2024-08
Ränteswap	200,0	2,4	0,181	2025-05
Ränteswap	500,0	0,3	0,610	2025-12
Summa	**1 400,0**	**7,2**		

2020-12-31

Avtal	Nominellt belopp, mkr	Marknadsvärde, mkr	Fast ränta, %	Förfall
Ränteswap	200,0	0,0	–0,036	2022-07
Ränteswap	100,0	0,8	0,287	2024-07
Ränteswap	200,0	–0,3	0,015	2024-08
Ränteswap	200,0	–0,1	0,059	2024-08
Ränteswap	200,0	–0,7	0,181	2025-05
Summa	**900,0**	**–0,3**		

Känslighetsanalys – räntekostnader inklusive derivat

2021

Förändring av Stibor referensränta, %-enhet	Resultateffekt, mkr
1,00	–15,7
–1,00	8,1
0,50	–7,1
–0,50	3,7
0,25	–2,8
–0,25	1,7

2020

Förändring av Stibor referensränta, %-enhet	Resultateffekt, mkr
1,00	–6,9
–1,00	9,0
0,50	–2,7
–0,50	4,5
0,25	–0,7
–0,25	2,3

Genomsnittlig räntebindning inklusive derivat

2021-12-31

Förfalloår	Mkr	Andel, %
2022	1 920	50
2023	0	0
2024	500	13
2025	1 396	37
>2025	0	0
Total	**3 816**	**100**
Räntebindningstid, år		1,9

2020-12-31

Förfalloår	Mkr	Andel, %
2021	876	45
2022	300	15
2023	0	0
2024	566	29
>2024	200	10
Total	**1 942**	**100**
Räntebindningstid, år		1,9

I ovanstående tabell exkluderas räntebärande skulder hänförliga till projektutveckling, vilka uppgår till cirka 60 mkr.

Kapitalrisk

Kapitalrisk består av refinansierings- och likviditetsrisk. Dessa risker uppstår om koncernen inte kan uppfylla betalningsåtaganden på grund av bristande likviditet eller på grund av svårigheter att få kredit från externa källor.

Likviditetsrisk definieras som risken att inte kunna uppfylla betalningsåtaganden som en följd av otillräcklig likviditet eller svårigheter att erhålla finansiering.

Refinansieringsrisk definieras som risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och den löpande verksamheten. Koncernens investeringar finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut. Koncernens löpande verksamhet finansieras normalt av kassaflödet men om utvecklingen avviker från koncernens förväntningar kan finansiering genom lån komma att behövas för exempelvis underhåll. Finansiering via lån innebär att KlaraBo är exponerat för finansieringsrisk. Om koncernen misslyckas med att anskaffa nödvändigt kapital på för koncernen acceptabla villkor skulle detta kunna ha en negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Långivare har pant i fastigheter, aktier och internreverser som säkerhet.

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

▷ Not 3, forts.

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att:
- Trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet genom en långsiktig stabil kapitalstruktur, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter.
- Upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

I koncernens låneavtal förekommer finansiella åtaganden. KlaraBo har till exempel förbundit sig att uppfylla en belåningsgrad på högst 70 procent, räntetäckningsgrad på minst 1,5 gånger samt soliditet om lägst 25 procent. För det fall dessa åtaganden inte uppfylls har kreditgivaren vanligtvis rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid, utnyttja sin panträtt i pantsatta tillgångar, kräva extraamortering eller att begära ändrade villkor. Om koncernen tvingas skaffa ytterligare finansiering, till exempel på grund av krav på förtida återbetalning eller extraamortering, eller om kreditgivare kräver ändrade villkor, kan det påverka koncernens finansiella ställning och resultat negativt. Det noteras att KlaraBo, vid bokslutsdatum, uppfylide samtliga villkor i koncernens låneavtal.

Politiska beslut om ändrade kapitaltäckningsregler eller andra liknande åtagande kan föranleda åtstramning i kreditmarknaden och därigenom ändrade finansieringsmöjligheter. För att begränsa refinansieringsrisken ska följande riktlinjer följas:
- En likviditetsreserv ska vid var tid finnas tillgänglig.
- Maximalt 30 procent av skulden får förfalla inom en enskild 12-månadersperiod.
- Antal långivare gällande banklån bör uppgå till minst två där maximalt 60 procent av den totala lånestocken får ligga mot en och samma långivare.
- En god spridning i förfallostruktur på skulden ska eftersträvas.

Per bokslutsdagen efterlevs samtliga av ovanstående riktlinjer, varför koncernen bedöms ha minimerat refinansieringsrisken.

Tabellen nedan visar finansiella skulders återstående kontraktstid till förfall. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga odiskonterade kassaflödena. Kassaflödet avser räntekostnader, amortering, leverantörsskulder samt övriga skulder. Räntekostnader har beräknats utifrån räntan på respektive skuld vid bokslutsdatumet.

Koncernen 2021-12-31, mkr	<3 mån	3–12 mån	1–3 år	3–5 år	>5 år	Totalt
Finansiella skulder						
Räntebärande skulder till kreditinstitut	18,1	874,9	1 383,9	1 667,0	17,5	3 961,4
Övriga räntebärande skulder	0,1	0,4	1,1	0,4	6,2	8,3
Leverantörsskulder	17,4					17,4
Övriga skulder	4,6				0,5	5,1
Summa	40,2	875,4	1 384,9	1 667,5	24,3	3 992,2

Koncernen 2020-12-31, mkr	<3 mån	3–12 mån	1–3 år	3–5 år	>5 år	Totalt
Finansiella skulder						
Räntebärande skulder till kreditinstitut	14,8	235,6	983,4	655,6		1 889,4
Övriga räntebärande skulder	0,3	12,9	109,0	72,7		194,9
Leverantörsskulder	15,6					15,6
Övriga skulder	4,8				0,2	5,0
Summa	35,5	248,5	1 092,4	728,3	0,2	2 105,0

Koncernens målsättning för att hantera likviditetsrisken är att alltid ha mer än en kreditgivare som är villig att erbjuda finansiering till marknadsmässiga villkor.

Förfallostruktur för koncernens räntebärande skulder
Kapitalbindning

2021-12-31

Förfalloår	Mkr	Andel, %
2022	758	20
2023	936	25
2024	372	10
2025	1 194	31
>2025	555	15
Total	**3 816**	**100**
Kapitalbindningstid, år		3,2

2020-12-31

Förfalloår	Mkr	Andel, %
2021	149	8
2022	1 358	70
2023	370	19
2024	66	3
>2024		
Total	**1 942**	**100**
Kapitalbindningstid, år		1,7

I ovanstående tabell exkluderas räntebärande skulder hänförliga till projektutveckling, vilka uppgår till cirka 60 mkr. Andelen lån som förfaller 2022 håller för närvarande på att förlängas.

Kreditrisk
KlaraBos kreditrisk omfattar hyresgästernas betalningsförmåga och hanteras genom noggrann bevakning av betalningsmoral, uppföljning av utestående hyresfordringar, samt genom kontinuerlig kommunikation med hyresgästerna. KlaraBo är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid. Potentiella hyresgäster genomgår sedvanlig kreditupplysning varvid information om hyresgästernas finansiella ställning inhämtas. I regel tas också referenser hos tidigare hyresvärd avseende hyresgästens hyres-

2023020706634

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

▷ Not 3, forts.

betalning. I förekommande fall kan kompletterande säkerhet krävas i form av borgensman eller deposition. Koncernen arbetar vidare enligt en strikt policy avseende inkassohantering, betalningsanstånd och avbetalningsplaner för att minimera risken för uteblivna hyresinbetalningar.

Likväl kvarstår risk för att kunder ställer in sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser, vilket skulle kunna påverka resultatet negativt både direkt och indirekt till följd av lägre fastighetsvärden.

Förutom hyresgästernas betalningsförmåga kan hyresintäkterna påverkas av andra faktorer, såsom fastigheternas uthyrningsgrad och möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs bland annat av den allmänna konjunkturutvecklingen, produktionstakten av nya fastigheter, förändringar i infrastruktur samt befolkningstillväxt och sysselsättningsgrad. Förändringen av dessa faktorer kan leda till ökad vakansgrad med risk för att hyresnivåerna sjunker. KlaraBo bedömer att risken för förlorade hyresintäkter är liten då vakansgraden i koncernens fastighetsbestånd är låg. KlaraBos uthyrningspolicy tillsammans med koncernens förvaltningsmodell, som medför en förädling av fastigheterna, begränsar risken för sjunkande hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad.

På balansdagen föreligger ingen signifikant koncentration av kreditexponering, exklusive likvida medel.

Per bokslutsdagen har koncernen nedanstående redovisade värde för kund- och hyresfordringar. Samtliga kund- och hyresfordringar förfaller till betalning inom tre månader efter bokslutsdagen.

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Kund- och hyresfordringar	6,2	1,8		
Reserv för osäkra kund- och hyresfordringar	–2,5	–1,4		
Summa kund- och hyresfordringar	**3,7**	**0,4**	**0,0**	**0,0**

Årets förändring av reserv för osäkra kund- och hyresfordringar framgår av nedanstående tabell.

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående reserv för osäkra kund- och hyresfordringar	1,4	1,7		
Årets förändring	1,1	–0,3		
Utgående reserv för osäkra kund- och hyresfordringar	**2,5**	**1,4**	**0,0**	**0,0**

KlaraBo tillämpar den förenklade metoden för nedskrivning av förväntade kreditförluster där storleken på reserven baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer.

KlaraBo skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan om att erhålla betalning och då aktiva åtgärder vidtagits för att erhålla betalning.

Koncernen använder sig av finansiella motparter med hög kreditvärdighet för att begränsa kreditrisken för likvida medel och derivatinstrument. Koncernens finanspolicy definierar hur upplåning och placeringar av överskottlikviditet får hanteras där upplåning endast får ske genom:

- Svensk bank eller från svenska finansinstitut/försäkringsbolag.
- Utländsk bank om upplåningen sker med tillämpning av nordisk rätt.
- Upplåning från den svenska kreditmarknaden, såsom obligationer och/eller företagscertifikat.
- Hybridobligationer
- Preferensaktier

Bolagets placeringar av överskottslikviditet får ske i:

- Företag ingående i koncernen.
- Svensk bank eller svenska finansinstitut/försäkringsbolag (med rating minst A-).
- Utländsk bank om placering sker med tillämpning av nordisk rätt (med rating minst A-).
- Maximalt 200 mkr får placeras med enskild motpart.

Godkända instrument är deposit och certifikat.

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Not 4

Uppskattningar och bedömningar

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

Förvaltningsfastigheter
En väsentlig post i bokslutet som påverkas av bedömningar och uppskattningar är värderingen av koncernens fastighetsbestånd till verkligt värde. Vid värdering av förvaltningsfastigheter har externa värderare verifierat värdena. Värdering har utförts av oberoende värderingsmän med erkända och relevanta kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med det läge som KlaraBos förvaltningsfastigheter har. För ytterligare information om förvaltningsfastigheterna, se not 14.

Tillgångs- och rörelseförvärv
Vid förvärv görs en bedömning om det är att betrakta som tillgångs- eller rörelseförvärv. Om syftet är att förvärva ett bolags fastigheter, och dess förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse, klassificeras det som ett tillgångsförvärv. Ett förvärv klassificeras också som tillgångsförvärv om köpeskillingen i enlighet med IFRS 3 för aktierna i allt väsentligt är hänförligt till marknadsvärdet på förvärvade fastigheter. Övriga förvärv är att betrakta som rörelseförvärv. För årets samtliga transaktioner har bedömning gjorts att de är tillgångsförvärv. Då ingen uppskjuten skatt redovisas vid tillgångsförvärv, påverkar eventuell erhållen skatterabatt fastighetens anskaffningsvärde. Följaktligen kommer även efterföljande värdeförändringar påverkas av rabatten.

Uppskjutna skatter
Betydande bedömningar görs för att bestämma framför allt uppskjutna skattefordringar/-skulder, inte minst vad gäller värdet av underskottsavdrag samt när de bedöms kunna nyttjas. KlaraBo måste därvid bedöma sannolikheten för att underskottsavdragen kommer att nyttjas för avräkning mot framtida beskattningsbara vinster samt när detta kan komma att ske. Det verkliga resultatet kan avvika från dess bedömningar på grund av bland annat ändrat framtida affärsklimat, ändrade skatteregler eller utfallet av myndigheters eller skattedomstolars ännu ej slutförda granskning av avgivna deklarationer. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle. För ytterligare information om uppskjutna skatter, se not 17.

Not 5

Segmentsrapportering

Koncernen identifierar två segment: Fastighetsförvaltning samt Projektutveckling. Koncerngemensamma kostnader redovisas under kategorin Övrigt. Segmentsrapporteringen bygger på följande ställningstaganden avseende verksamhetsområdena:

Fastighetsförvaltning
Förvaltningsresultat från hyresfastigheter, resultat från joint venture-bolag verksamma inom fastighetsförvaltning samt värdeförändring förvaltningsfastigheter redovisas i aktuellt segment.

Projektutveckling
Det värde och resultat som är hänförligt till värdeförändring i nyutvecklade fastigheter samt värdeskapande genom förädling av mark eller konvertering av befintliga fastigheter.

Koncernen delar upp verksamheten i segmenten Fastighetsförvaltning respektive Projektutveckling för intern uppföljning och analys. KlaraBo har gjort bedömningen att den högste verkställande beslutsfattaren är verkställande direktören. Koncernens verksamhet är organiserad på det sätt att koncernens verkställande direktör följer upp resultat före skatt på segmenten Fastighetsförvaltning och Projektutveckling. Varje rörelsesegment har en chef som är ansvarig för den dagliga verksamheten och som regelbundet rapporterar utfallet av rörelsesegmentets prestationer samt behov av resurser till verkställande direktören. Informationen används för att fatta beslut om allokering av resurser till segmenten och för att utvärdera resultatet. I rörelsesegmentens resultat, tillgångar och skulder har inkluderats direkt hänförbara poster samt poster som kan fördelas på segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt. Alla transaktioner mellan segmenten genomförs på affärsmässiga grunder och baseras på priser som debiteras icke-närstående kunder i samband med fristående försäljningar av identiska varor eller tjänster. Koncernen använder samma värderingsprinciper i sin segmentsrapportering som i sina finansiella rapporter, i enlighet med IFRS 8.

KlaraBo har inga enskilda kunder som överstiger 10 procent av koncernens intäkter, för 2020 respektive 2021, som ska upplysas om. Samtliga intäkter hänför sig till hyresgäster i Sverige, och samtliga anläggningstillgångar är belägna i Sverige.

20230207066635

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

▷ Not 5, forts.

Koncernens rapport över totalresultat, mkr	Fastighetsförvaltning 2021 jan–dec	Fastighetsförvaltning 2020 jan–dec	Projektutveckling 2021 jan–dec	Projektutveckling 2020 jan–dec	Övrigt 2021 jan–dec	Övrigt 2020 jan–dec	Koncernen 2021 jan–dec	Koncernen 2020 jan–dec
Intäkter	343,8	178,8	0,3	–0,1	0,1	0,1	344,2	178,8
Kostnader	–154,3	–82,0	0,0	0,0	0,0	0,0	–154,3	–82,0
Driftnetto	**189,5**	**96,8**	**0,3**	**–0,1**	**0,1**	**0,1**	**189,9**	**96,8**
Centrala administrationskostnader	–8,3	–4,9	0,0	–0,1	–36,5	–19,2	–44,8	–24,2
Rörelseresultat	**181,3**	**91,9**	**0,3**	**–0,2**	**–36,4**	**–19,1**	**145,1**	**72,6**
Finansiella intäkter/kostnader	–58,7	–32,0	0,0	–0,7	–9,9	–4,1	–68,7	–36,8
Förvaltningsresultat	**122,6**	**59,9**	**0,2**	**–1,0**	**–46,4**	**–23,2**	**76,4**	**35,7**
Värdeförändringar fastigheter	704,5	363,1	32,9	50,0	–0,2	0,0	737,2	413,0
Värdeförändringar derivat	6,3	–5,4	2,3	–2,1	2,3	0,0	10,9	–7,5
Resultat före skatt	**833,4**	**417,7**	**35,4**	**46,9**	**–44,3**	**–23,3**	**824,6**	**441,3**
Skattekostnad	–175,9	–84,7	–7,7	–10,0	–0,5	–1,5	–184,1	–96,2
Årets resultat	**657,5**	**332,9**	**27,7**	**36,9**	**–44,8**	**–24,7**	**640,5**	**345,2**

Koncernens rapport över finansiell ställning, mkr	Fastighetsförvaltning 2021 jan–dec	Fastighetsförvaltning 2020 jan–dec	Projektutveckling 2021 jan–dec	Projektutveckling 2020 jan–dec	Övrigt 2021 jan–dec	Övrigt 2020 jan–dec	Koncernen 2021 jan–dec	Koncernen 2020 jan–dec
Förvaltningsfastigheter	7 608,6	3 324,4	241,3	127,7	0,0	0,0	7 850,0	3 452,1
Långfristiga räntebärande skulder	3 124,8	1 672,1	0,0	0,0		100,0	3 124,8	1 772,1
Kortfristiga räntebärande skulder	699,2	169,8	60,0	62,6	0,0	0,0	759,1	232,5
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till omvärdering av fastigheter	273,6	109,7	5,7	3,9	0,0	0,0	279,2	113,6

Nyproducerade fastigheter ingår i segmentet Projektutveckling till och med det kvartal som de färdigställs. Därmed ingår första marknadsvärderingen efter färdigställande i detta segment. Därefter omförs de nyproducerade fastigheterna till segmentet Fastighetsförvaltning. Uppskjuten skatteskuld i ovanstående rapport över finansiell ställning beräknas för de fastigheter som vid årets slut klassificeras inom respektive segment.

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Not 6

Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Nedan återges redovisade värden avseende finansiella instrument, fördelat per värderingskategori.

	Finansiella poster redovisade till verkligt värde via resultatet		Finansiella poster redovisade till upplupet anskaffningsvärde	
Koncernen, mkr	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Finansiella tillgångar				
Derivatinstrument	7,2			
Kund- och hyresfordringar			3,7	0,4
Övriga fordringar			10,9	3,5
Upparbetad ej fakturerad intäkt			1,5	1,5
Likvida medel			616,5	182,7
Summa	**7,2**	**0,0**	**632,6**	**188,0**
Finansiella skulder				
Räntebärande skulder till kreditinstitut			3 875,7	1 827,4
Övriga räntebärande skulder	8,3			176,9
Derivatinstrument		3,8		
Leverantörsskulder			17,4	15,6
Övriga skulder			5,4	5,0
Upplupna kostnader			111,9	20,7
Summa	**8,3**	**3,8**	**4 010,4**	**2 045,6**

Verkligt värde för kortfristiga finansiella tillgångar och skulder bedöms motsvara deras redovisade värde med hänsyn till den korta löptiden samt rörlig ränta för räntebärande skulder.

Moderbolagets samtliga finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig, medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värde-värderingen av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i nivå 2, se vidare sid 62 för de olika nivåerna i värdehierarkin. Specifika värderingstekniker som används för att värdera finansiella instrument inkluderar:

- Noterade marknadspriser eller mäklarnoteringar för liknande instrument.
- Verkligt värde för ränteswappar beräknas som nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden baserat på observerbara avkastningskurvor.
- Verkligt värde för valutaterminskontrakt fastställs som nuvärdet av framtida kassaflöden baserat på kurser för valutaterminer på balansdagen.

Samtliga derivat som KlaraBo har utestående per bokslutsdatumet återfinns i nivå 2.

20230207066636

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Not 7

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter fördelar sig enligt nedanstående tabell.

	Koncernen	
Mkr	2021	2020
Bostad	287,1	149,7
Lokal	44,0	23,8
Övrigt	6,5	3,3
Summa	**337,6**	**176,7**

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Nedan anges framtida ackumulerade minimiinbetalningar avseende hyresintäkter. Beräkningen utgår från att samtliga hyresavtal sägs upp så snart det är möjligt efter bokslutsdagen, och därefter inte förnyas. Bostadshyresavtal löper med tre månaders uppsägningstid men antas vara långsiktiga avtal. I upplysningssyfte visas värdet av årshyran för dessa kontrakt. Vidare presenteras förfallostrukturen för övriga avtalade hyreskontrakt exklusive bostadshyresavtal, dvs kommersiella lokaler och samhällsfastigheter. Förfallostrukturen inkluderar ej framtida indexregleringar av hyrorna.

	Koncernen	
Mkr	2021	2020
Bostadshyreskontrakt, årshyra	392,6	184,7
Framtida avtalade hyresinbetalningar, exklusive bostäder		
Inom ett år	66,6	29,5
Senare än ett år men inom fem år	142,4	49,5
Senare än fem år	33,6	25,0
Summa	**242,7**	**104,0**

Not 8

Fastighetskostnader

	Koncernen	
Mkr	2021	2020
Driftkostnader	103,5	54,8
Underhållskostnader	25,9	14,5
Förvaltningsadministration	17,7	8,6
Fastighetsskatt	7,1	4,0
Summa	**154,3**	**82,0**

I förvaltningsadministration ingår främst personalkostnader som redovisas i not 9.

Not 9

Personal

Medelantal anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Kvinnor	11,8	7,4	2,3	2,3
Män	29,4	17,0	2,3	5,8
Summa	**41,2**	**24,3**	**4,6**	**8,0**

Könsfördelning

	Moderbolaget	
Styrelse	2021	2020
Kvinnor	2	1
Män	6	6

	Moderbolaget	
VD och ledningsgrupp	2021-12-31	2020-12-31
Kvinnor	1	1
Män	4	3

Löner och ersättningar, sociala kostnader och pensioner

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2021	2020	2021	2020
Löner och ersättningar				
Styrelse, VD och ledande befattningshavare	8,6	5,5	7,7	5,5
Övriga anställda	20,2	8,8	0,0	3,2
Summa	**28,7**	**14,3**	**7,7**	**8,7**
Sociala kostnader				
Styrelse, VD och ledande befattningshavare	4,5	2,3	2,4	2,0
(varav pensionskostnader)	*(1,8)*	*(0,6)*	*(1,6)*	*(0,6)*
Övriga anställda	7,2	3,2	1,5	1,6
(varav pensionskostnader)	*(2,6)*	*(0,7)*	*(0,1)*	*(0,4)*
Summa	**11,7**	**5,5**	**4,0**	**3,6**

Ledande befattningshavare utgörs, förutom av VD, av CFO, Fastighetschef, Nyproduktionschef och Affärsutvecklingschef. VD och CFO har en uppsägningstid om sex månader, både vid egen uppsägning och vid uppsägning från företagets sida. Fastighetschef, Nyproduktionschef och Affärsutvecklingschef har en uppsägningstid om tre månader, både vid egen uppsägning och vid uppsägning från företagets sida.

Utöver ovan lönekostnader har cirka 4,9 mkr aktiverats för egen räkning på förvaltningsfastigheter, vilket ej har kostnadsförts i resultaträkningen.

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

▷ Not 9, forts.

Ersättning till ledande befattningshavare

2021

Mkr	Lön/arvode	Förmåner	Pension	Totalt
Anders Pettersson, styrelseledamot	0,2			
Andreas Morfiadakis, VD	3,0	0,2	0,7	3,9
Göran Holm, styrelseledamot	0,1			
Håkan Sandberg, styrelseledamot	0,2			
Lennart Sten, styrelseordförande	0,4			
Lulu Gylleneiden, styrelseledamot	0,2			
Mats Johansson, styrelseledamot	0,2			
Per-Håkan Börjesson, styrelseledamot	0,1			
Sophia Mattsson-Linnala, styrelseledamot	0,3			
Joacim Sjöberg, styrelseledamot	0,3			
Övriga ledande befattningshavare (3 personer)	3,6	0,3	1,1	4,9
Summa	8,6	0,5	1,8	8,8

2020

Mkr	Lön/arvode	Förmåner	Pension	Totalt
Anders Pettersson, styrelseledamot	0,1			0,1
Andreas Morfiadakis, VD	2,8	0,1	0,3	3,2
Göran Holm, styrelseledamot	0,1			0,1
Håkan Sandberg, styrelseledamot	0,1			0,1
Lennart Sten, styrelseordförande	0,2			0,2
Lulu Gylleneiden, styrelseledamot	0,1			0,1
Mats Johansson, styrelseledamot	0,1			0,1
Övriga ledande befattningshavare (3 personer)	2,2	0,1	0,3	2,6
Summa	5,7	0,2	0,6	6,5

Styrelsearvoden
Styrelsearvode beslutades av årsstämman 2021 att utgå med 400 000 kr (150 000) till styrelseordförande samt med 200 000 kr per person till övriga styrelseledamöter. Ersättning för utskottsarbete tillkommer med totalt 230 000 kr. Beloppen hänför sig till perioden från årsstämman 2021-04-28 till och med årsstämman 2022-05-03.

Incitamentsprogram
KlaraBo hade per ingången av året ett utestående optionsprogram som koncernens anställda erbjudits att teckna optioner i. Under året beslutades på extra bolagsstämma om två nya optionsprogram, ett för koncernens VD och ett för fyra anställda på före detta Kuststaden som implementerades i samband med förvärvet av Kuststaden.

Samtliga tre program berättigar till teckning av en aktie av serie B. Optionerna kan utnyttjas vid olika tillfällen under 2024.

Värdet för optionerna är marknadsmässigt beräknat, i enlighet med Black & Scholes värderingsmodell där optionsrätternas värde har bedömts i samband med optionsprogrammen. Följande indata användes:

Program 2020/2024
- Värdet på underliggande aktie vid värderingstidpunkten uppgick till 20 kr
- Teckningskurs: 30 kr
- Teckning av aktierna med nyttjande av optionsrätten kan ske under perioden 1 till 31 mars 2024
- Löptid: 3,5 år
- Riskfri ränta baserat på avkastningskurvan för svenska statsobligationer: –0,28%
- Volatilitet: 25%
- Inga förväntade utdelningar har inkluderats i beräkningen av värdet på teckningsoptionerna

Vid periodens utgång har 1 367 585 stycken optioner tecknats.

20230207066637

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

▷ Not 9, forts.

Program 2021/2024:1
- Värdet på underliggande aktie vid värderingstidpunkten uppgick till 26,10 kr
- Teckningskurs: 39 kr
- Teckning av aktierna med nyttjande av optionsrätten kan ske under perioden 1 juni till 31 augusti 2024
- Löptid: 3,3 år
- Riskfri ränta baserat på avkastningskurvan för svenska statsobligationer: –0,26%
- Volatilitet: 25%
- Inga förväntade utdelningar har inkluderats i beräkningen av värdet på teckningsoptionerna

Vid periodens utgång har 500 000 stycken optioner tecknats.

Program 2021/2024:2
- Värdet på underliggande aktie vid värderingstidpunkten uppgick till 28,80 kr
- Teckningskurs: 39 kr
- Teckning av aktierna med nyttjande av optionsrätten kan ske under perioden 1 augusti till 31 oktober 2024
- Löptid: 3,4 år
- Riskfri ränta baserat på avkastningskurvan för svenska statsobligationer: –0,25%
- Volatilitet: 25%
- Inga förväntade utdelningar har inkluderats i beräkningen av värdet på teckningsoptionerna

Vid periodens utgång har 1 429 440 stycken optioner tecknats.

Antal optioner

	TO 2020/2024	TO 2021/2024:1	TO 2021/2024:2	Totalt
Antal optioner vid årets ingång, st	1 392 111			1 392 111
Nytecknade optioner	70 000	500 000	1 429 440	1 999 440
Återköpta optioner	–94 526			–94 526
Antal optioner vid årets utgång, st	**1 367 585**	**500 000**	**1 429 440**	**3 297 025**
Teckningskurs/aktie, kr	30	39	39	

Totalt omfattar incitamentsprogrammen per 31 december högst 3 297 025 teckningsoptioner som kan utnyttjas för teckning av högst 3 297 025 aktier av serie B, vilket motsvarar en utspädningseffekt om högst cirka 2,44 procent baserat på antalet aktier i bolaget. Samtliga tre program är fulltecknade. Bolagets aktiekapital kommer, efter utnyttjande av teckningsoptionerna, att öka med 164 851,25 kr, förutsatt att ingen omräkning sker.

Innehavet av optionerna är kopplat till fortsatt anställning i bolaget endast på så sätt att, för det fall anställningen skulle upphöra, ska optionsinnehavaren hembjuda optionerna till bolaget.

Antal optioner tecknade av ledande befattningshavare samt av övrig personal

	Antal optioner
VD	841 379
CFO	265 000
Fastighetschef	79 526
Nyproduktionschef	117 672
Affärsutvecklingschef	–
Övriga anställda	1 993 448
Antal optioner vid årets utgång, st	**3 297 025**

Not 10

Centrala administrationskostnader

	Koncernen	
Mkr	2021	2020
Avskrivning	1,0	0,1
Kostnader för ersättning till anställda	15,1	13,2
Marknadsföringskostnader	1,2	0,5
Kostnader i samband med notering Nasdaq Stockholm	7,4	0,0
Övriga kostnader	20,1	10,3
Summa	**44,9**	**24,2**

I posten övriga kostnader ingår främst kostnader för redovisningstjänster, konsultkostnader, IT, programvaror, revision samt moms på management fee.

Not 11

Ersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2021	2020	2021	2020
Revisionsuppdrag	2,0	1,3	1,3	0,8
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	2,2		1,3	
Skatterådgivning	0,1	0,0	0,1	
Övriga tjänster	2,1		0,3	
Summa	**6,4**	**1,3**	**3,0**	**0,8**

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag avses olika typer av kvalitetstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning. Ersättning till revisorer avser för 2021 PwC och för 2020 avser Mazars.

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Not 12

Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolag	
Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	57,1	0,0
Nedskrivning av aktier i dotterföretag i samband med förlusttäckning genom aktieägartillskott	–11,5	0,0
Utgående anskaffningsvärde	45,5	0,0

Not 13

Finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter och liknande resultatposter				
Ränteintäkter från koncernföretag			13,6	1,9
Övriga ränteintäkter				
Resultat vid försäljning av dotterföretag				
Utdelning från andra företag				
Summa finansiella intäkter	0,0	0,0	13,6	1,9
Räntekostnader och liknande resultatposter				
Räntekostnader till kreditinstitut	56,3	29,5		
Räntekostnader på reverser	12,2	6,0	9,9	4,1
Övriga räntekostnader	0,0	0,0	5,5	0,0
Övriga finansiella kostnader	0,1	1,2	0,2	2,0
Summa finansiella kostnader	68,6	36,8	15,6	6,2

Majoriteten av finansiella intäkter och kostnader är hänförliga till finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Not 14

Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsbestånd 1 januari	3 452,1	1 899,7
Förvärv	3 351,5	983,4
Investeringar i förvaltningsfastigheter	160,6	65,3
Investeringar i nyproduktionsfastigheter	166,6	115,8
IFRS16	7,3	
Erhållet offentligt bidrag	–25,5	–25,2
Orealiserade värdeförändringar	737,4	737,3
Summa	7 850,0	1 899,7

Verkligt värde för fastigheter i segmentet Projektutveckling uppgår till 241,3 mkr (127,7), och utgör därmed en icke betydande del av det totala fastighetsvärdet. Därför redovisas detta ej separat.

Koncernens fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter, varav samtliga ingår i nivå 3 i verkligt värdehierarkin. Enligt IFRS måste värdering följa följande värderingshierarki:

Nivå 1: Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som enheten har att tillgå vid värderingstidpunkten.

Nivå 2: Andra observerbara data än noterade priser för tillgången eller skulden.

Nivå 3: Icke observerbara data för tillgången eller skulden.

I posten förvaltningsfastigheter ingår även nedlagda kostnader för pågående nyproduktion. Fastigheter under uppförande värderas till verkligt värde, där en förutbestämd andel av den orealiserade värdeförändringen mellan verkligt värde vid färdigställande och totala uppskattade produktionskostnader bokas i takt med färdigställandegraden. Detta görs i enlighet med en i koncernen beslutad upptrappningsmodell där fastigheten i sin helhet värderas i samband med att projektet färdigställts. I anskaffningskostnad avseende nyproduktion ingår låneutgifter, såsom räntekostnader och kreditavgifter, som är direkt hänförbara till produktionen. Dessa låneutgifter har fastställts utifrån de räntesatser och kreditavgifter som överenskommits i kreditavtalen med banken. För 2021 uppgår aktiverade låneutgifter till 2,2 mkr (2,2).

Fastighetsbeståndet utgörs främst av bostadsfastigheter, och samtliga är belägna i Sverige. Merparten av fastigheterna är uppförda på 60- och 70-talet. Samtliga fastigheter, med undantag av pågående nyproduktion, har per bokslutsdatum värderats av externa värderingsfirmor, som är auktoriserade i enlighet med MRICS. Marknadsvärdet avseende koncernens förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde. Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna baseras på avkastningsbaserade kassaflödesmodeller där nuvärdet av prognosticerade kassaflöden jämte restvärde beräknas för de enskilda värderingsobjekten om 10 alternativt 15 år. Detta innebär att framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drift- och underhållsbetalningar samt restvärdet år tio alternativt år femton diskonteras till nuvärde.

Underlaget för värderingen utgörs i samtliga fall av information om fastighetens skick, hyreskontrakt, löpande driftkostnader, vakanser och planerade investeringar samt en analys av befintliga hyresgäster. En bedömning sker av läge, hyresutveckling, vakansgrader och direktavkastningskrav för relevanta marknader och med hänsyn tagen till normaliserad drift- och underhållskostnad. Uppgifter inhämtas från offentliga källor om fastigheternas markareal och detaljplaner för obebyggd mark och exploateringsfastigheter. Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheter baseras på värderingar av oberoende värderingsmän med erkända och relevanta kvalifikationer. Fysisk besiktning av fastighetsbeståndet sker löpande.

Utgångspunkterna för samtliga värderingskalkyler har utgjorts av faktiska hyresintäkter och hyresnivåer vid värderingstillfället. Drift- och underhållskostnader har baserats på en sammanvägning av historiska utfall och beräknade normaliserade kostnader. Utgående kostnader avseende fastighetsskatt har använts. Aktuell ekonomisk vakanssituation har beaktats. Hyresutvecklingen har bedömts långsiktigt följa antagen inflationstakt. Inflationsutvecklingen följer Riksbankens långsiktiga inflationsmål och har antagits till 2,0 procent. Drift- och underhållskostnader, baserat på marknadsantaganden utifrån värderarnas expertis, har i genomsnitt antagits till 422 kr/kvm, exklusive fastighetsskatt. Restvärdet beräknas genom att ett normaliserat driftnetto året efter kalkyl-

2023020706638

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

▷ Not 14, forts.

periodens slut divideras med ett bedömt direktavkastningskrav. Restvärdet har beräknats med ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 4,1 procent. Långsiktig vakansnivå bedöms för varje fastighet utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till marknadsmässig vakans och individuella förutsättningar. Kalkylräntan är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade fastigheter, vilket i praktiken härleds genom att inflationsanpassa det bedömda direktavkastningskravet. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor. Kalkylräntan bedöms för varje enskild fastighet.

Känslighetsanalys – förvaltningsfastigheter

	Förändring, %-enheter	Förändring, %	Värdeförändring, mkr
Direktavkastningskrav	–0,25%		372
Direktavkastningskrav	+0,25%		–325
Långsiktig vakansgrad	–0,25%		21
Långsiktig vakansgrad	+0,25%		–21
Hyresvärde*		–2,50%	–32
Hyresvärde		+2,50%	256
Drift- och underhållskostnader		–2,50%	96
Drift- och underhållskostnader		+2,50%	–96

*Avser enbart lokaler

Not 15

Derivat

	Koncernen	
Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	–3,8	3,7
Årets värdeförändring	10,9	–7,5
Summa	7,2	–3,8

KlaraBo-koncernen har per bokslutsdagen sex stycken (fem) räntederivat samt tjugo stycken (tre) valutaderivat. Räntederivaten är inte kopplade till specifika banklån, utan löper frikopplade från andra skulder. Valutaderivaten är kopplade till utbetalningsflödet avseende fakturor denominerade i EUR, kopplade till nyproduktion. Samtliga derivat redovisas vid varje bokslutstidpunkt till verkligt värde, vilka erhålles från respektive motpart (bank).

Enligt IFRS värderingshierarki har verkligt värde på derivat värderats enligt nivå 2. Denna nivå innebär att värderingen baseras på annan indata än noterade priser som är observerbara för tillgångar eller skulder antingen direkt eller indirekt. I KlaraBos fall utgörs detta av marknadsvärdering från bankerna. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning.

Not 16

Andelar i gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	16,1	16,2	16,3	16,3
Inköp	0,0		0,0	
Omklassificering				
Lämnade aktieägartillskott				
Resultatandel från gemensamt styrda företag	–0,1	–0,1		
Utgående anskaffningsvärde	**16,0**	**16,1**	**16,3**	**16,3**

Företag	Org.nr	Säte	Kap.andel	Redovisat värde i koncernen	Redovisat värde i moderbolaget
Gullbernahult Fastighetsutveckling AB	559153-7930	Stockholm	60%	1,8	1,8
Varpslagg Fastighetsutveckling AB	559154-7616	Stockholm	60%	2,7	2,7
Klarsam Fastighetsutveckling AB	559162-1239	Stockholm	60%	11,6	11,7

För de bolag som ovan redovisas som andelar i gemensamt styrda företag innehar KlaraBo Sverige AB mer än 50 procent av kapitalet. Enligt de aktieägaravtal som upprättats har samtliga aktieägare lika stort inflytande, och det finns tydliga riktlinjer för hur beslut ska fattas vid oenighet. Ingen enskild aktieägare har utslagsrätt vid oenighet. Av denna anledning har KlaraBo Sverige AB gjort bedömningen att innehaven ska klassificeras som joint venture-innehav och redovisas i enlighet med kapitalandelsmetoden.

Ovanstående gemensamt styrda företag har balansräkningar främst bestående av fordringar på sina ägarföretag, samt eget kapital. Inga andra väsentliga balansposter finns, varför bolagens balansräkningar inte redovisas i denna not.

KlaraBo-koncernen äger genom Klarsam Fastighetsutveckling AB ytterligare två bolag, Klarsam Holding 1 AB och Klarsam Holding 2 AB. Dessa två bolag ägs till 100 procent av sitt moderbolag. För ytterligare information hänvisas till årsredovisning för Klarsam Fastighetsutveckling AB.

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Not 17

Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	–27,0	–8,3	–8,0	–0,3
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	–0,4	0,0	
Summa aktuell skatt	**–26,9**	**–8,6**	**–8,0**	**–0,3**
Uppskjuten skatt				
Värdeförändring finansiella instrument	–2,3	1,5	0,0	0,0
Skillnader mellan bokfört och skattemässigt värde förvaltningsfastigheter	–163,3	–88,6		
Förändring aktivering underskottsavdrag	8,4	–1,1	8,0	–0,8
Förändring obeskattade reserver	0,0	0,1		
Internvinst	0,0	0,5		
Summa uppskjuten skatt	**–157,2**	**–87,5**	**8,0**	**–0,8**
Summa inkomstskatt	**–184,1**	**–96,2**	**0,0**	**–1,1**

Inkomstskatten på koncernens resultat före skatt skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av vägd genomsnittlig skattesats i de konsoliderade koncernföretagen enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2021	2020	2021	2020
Resultat före skatt	824,6	441,3	43,4	3,7
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (21,4%)	–169,9	–94,4	–8,9	–0,8
Skatteeffekter av:				
– ej skattepliktiga intäkter	0,8	0,0	11,8	
– ej avdragsgilla kostnader	–18,5	–5,1	–2,8	–0,3
– avdragsgilla kostnader som ej redovisas i resultaträkningen	0,6	0,2	–8,0	
– skattepliktiga intäkter som ej redovisas i resultaträkningen	0,0	–0,3		
– ej värderat underskott	0,0			
– ej tidigare värderade underskott	2,9		8,0	
– olika skattesats i aktuell och uppskjuten skatt	0,0	3,4		
Skattekostnad	**–184,1**	**–96,2**	**0,0**	**–1,1**

Uppskjuten skattefordran/-skuld

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Värdeförändringar fastigheter	–265,6	–113,6		
Värdeförändringar finansiella instrument	–1,5	0,8	0,0	0,0
Aktiverat underskottsavdrag	8,8	1,1	8,8	0,9
Temporära skillnader på skattemässiga avskrivningar	–15,2	–4,5		
Internvinst	1,4	1,4		
Summa	**–272,1**	**–114,9**	**8,8**	**0,9**
Klassificering i balansräkningen				
Uppskjuten skattefordran	8,8	1,1	8,8	0,9
Uppskjuten skatteskuld	–281,0	–115,9		
	–272,1	**–114,9**	**8,8**	**0,9**

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående uppskjuten skattefordran/-skuld	–114,9	–27,4	0,9	1,7
Värdeförändringar fastigheter	–152,0	–84,6		
Temporära skillnader på skattemässiga avskrivningar	–11,3	–3,5		
Värdeförändringar finansiella instrument	–2,3	1,5	0,0	0,0
Aktiverat underskottsavdrag	8,4	–1,1	8,0	–0,8
Internvinst		0,2		
Utgående uppskjuten skattefordran/-skuld	**–272,1**	**–114,9**	**8,8**	**0,9**

Förändring av uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld har redovisats i resultaträkningen för både 2021 och 2020.

I koncernen finns ej utnyttjade skattemässiga underskott per den 31 december om totalt 42,9 mkr (5,4), varav 42,8 mkr (4,2) är hänförliga till moderbolaget. Uppskjuten skattefordran hänförbar till underskottsavdragen har värderats till 8,8 mkr (1,1), eftersom majoriteten av underskotten bedöms kunna nyttjas inom överskådlig framtid. Moderbolagets del av uppskjuten skattefordran uppgår till 8,8 mkr (0,9). Uppskjuten skattefordran på negativa räntenetton som ej kunnat nyttjas, redovisas inte.

2023020706639

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

▷ Not 17, forts.

Bedömd förfallostruktur uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Nyttjas efter mer än 12 månader				
Nyttjas inom 12 månader	8,8	1,1	8,8	0,9
Summa	**8,8**	**1,1**	**8,8**	**0,9**
Uppskjuten skatteskuld				
Nyttjas efter mer än 12 månader		–115,9		
Nyttjas inom 12 månader				
Summa	**–281,0**	**–115,9**	**0,0**	**0,0**

Not 18

Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1,2	0,7	0,2	0,1
Avyttringar och utrangeringar	–0,5			
Förvärvade inventarier	15,3			
Årets anskaffningar	0,5	0,5	0,1	0,1
Utgående anskaffningsvärde	**16,5**	**1,2**	**0,2**	**0,2**
Ingående avskrivningar	–0,6	–0,5	–0,1	0,0
Avyttringar och utrangeringar	0,3			
Förvärvade avskrivningar	–9,2			
Årets avskrivningar	–1,6	–0,1	–0,1	0,0
Utgående avskrivningar	**–11,2**	**–0,6**	**–0,1**	**–0,1**
Utgående bokfört värde	**5,3**	**0,6**	**0,1**	**0,1**

Not 19

Periodiseringsposter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Övriga förutbetalda kostnader	3,5	2,4	0,3	0,5
Summa	**3,5**	**2,4**	**0,3**	**0,5**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna projektkostnader	24,4	0,5		
Upplupna personalrelaterade kostnader	4,0	1,1	1,1	0,8
Upplupna räntekostnader	5,9	8,3	0,0	6,5
Övriga upplupna kostnader	35,5	11,8	16,2	0,8
Förutbetalda hyresintäkter	42,5	22,2		
Summa	**112,3**	**44,0**	**17,3**	**8,0**

I posten övriga upplupna kostnader ingår främst driftkostnader.

Not 20

Eget kapital

Aktiekapital
Moderbolagets aktiekapital utgörs på balansdagen av totalt 131 827 883 aktier, som fördelar sig på 16 815 000 A-aktier och 115 012 883 B-aktier. Antalet aktier har ökat med 82 999 239 stycken jämfört med vid föregående års balansdag, förklarat av under året genomförda nyemissioner. Varje A-aktie berättigar till 10 röster medan varje B-aktie berättigar till 1 röst. Kvotvärdet för samtliga aktier uppgår till 0,05 kr per aktie.

Tillskjutet kapital
Tillskjutet kapital består av inbetalt kapital till bolaget genom nyemission.

Balanserat resultat
I balanserat resultat ingår årets samt tidigare års resultat. I moderbolaget ingår även teckningsoptioner i balanserat resultat.

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

▷ Not 20, forts.

Aktiekapitalets utveckling

	Antal aktier	Kvotvärde/aktie, kr	Aktiekapital kr
Vid årets ingång 2020-01-01	32 422 500	0,05	1 621 130
Nyemission	16 406 044	0,05	820 302
Vid årets utgång 2020-12-31	48 828 644	0,05	2 441 432
Vid årets ingång 2021-01-01	48 828 644	0,05	2 441 432
Nyemission	82 999 239	0,05	4 149 962
Vid årets utgång 2021-12-31	131 827 883	0,05	6 591 394

Not 21

Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Räntebärande skulder till kreditinstitut	3 116,9	1 606,1		
Övriga räntebärande skulder	7,9	165,7	0,0	100,0
Summa	**3 124,8**	**1 771,8**	**0,0**	**100,0**
Kortfristiga räntebärande skulder				
Räntebärande skulder till kreditinstitut	759,1	221,3		
Övriga räntebärande skulder	0,0	11,1		
Summa	**759,1**	**232,5**	**0,0**	**0,0**

Skulder till kreditinstitut avser huvudsakligen belåning kopplad till koncernens fastighetsbestånd. Dessa skulder är säkerställda främst genom pantbrev i fastigheter. Övriga räntebärande skulder avser byggnadskreditiv kopplade till koncernens nyproduktionsprojekt.

Koncernens lånefinansiering sker genom lån från nordiska banker. Total upplåning utgörs av banklån inklusive byggkreditiv.

Banklånen löper huvudsakligen med två räntekomponenter i form av förutbestämda marginaler jämte en rörlig referensränta med kvartalsvis betalning och amortering. Avtalen löper med krav om finansiella åtaganden som kontinuerligt följs upp och rapporteras såsom belåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad. De finansiella åtagandenivåerna skiljer sig åt mellan olika banker men KlaraBo har förbundit sig att uppfylla en belåningsgrad på högst 70 procent, räntetäckningsgrad på minst 1,5 gånger och soliditet om lägst 25 procent. För det fall dessa åtaganden inte uppfylls har kreditgivaren vanligtvis rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid, utnyttja sin panträtt i pantsatta tillgångar, kräva extra amortering eller begära ändrade villkor. Låneavtalen innehåller även en del andra åtaganden såsom krav på årliga värderingar av fastigheterna och definierade händelser som ger möjlighet för långivarna att säga upp lånen till förtida betalning. Per bokslutsdagen var samtliga åtaganden uppfyllda.

Ränteswappar har ingåtts för att delvis byta ut den rörliga räntan mot fast ränta. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per bokslutsdagen till 1,9 år och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,2 år. Den genomsnittliga räntan, inklusive derivat, uppgick till 1,9 procent per 31 december 2021.

För koncernens upplåning motsvaras det redovisade värdet på upplåningen av dess verkliga värde, eftersom räntan på denna upplåning är i paritet med aktuella marknadsräntor alternativt på grund av att upplåningen är kortfristig.

Kostnader som uppkommer i samband med upptagande av nya lån redovisas i balansräkningen. Avskrivning sker under respektive låns löptid. Årets utgående balanspost uppgår till 3,8 mkr (2,5), och redovisas tillsammans med långfristiga räntebärande skulder.

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Periodiserade lånekostnader	3,8	2,5		
Summa	3,8	2,5	0,0	0,0

Förfallotabell, långfristiga räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Senare än ett år men inom fem år	3 107,9	1 706,1	0,0	100,0
Senare än fem år	16,9	65,7		
Summa	3 124,8	1 771,8	0,0	100,0

Räntebärande skulder, kassaflödespåverkan

	Koncernen	
Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Ingående räntebärande skulder	2 004,3	1 238,2
Netto kassaflöde	–120,6	101,0
Ej kassaflödespåverkande förändringar	2 000,2	665,1
Utgående räntebärande skulder	3 883,9	2 004,3

Netto kassaflöde avser nettot av nyupptagna lån, amorteringar samt låneutgifter. Ej kassaflödespåverkande förändringar avser övertagna lån i samband med förvärv av förvaltningsfastigheter.

2023020706640

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Not 22

Kassaflödesanalys – Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2021	2020	2021	2020
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivning på inventarier	1,3	0,1	0,1	0,0
Summa	1,3	0,1	0,1	0,0

Not 23

Kassaflödesanalys – Erhållen/betald ränta

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2021	2020	2021	2020
Erhållen/betald ränta				
Erhållen ränta				
Betald ränta	–74,2	–30,9	–16,3	0,0
Summa	–74,2	–30,9	–16,3	0,0

Not 24

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Moderbolaget har fakturerat dotterbolagen 10,0 mkr (7,3) avseende arvoden och kostnader. Övriga bolag i koncernen som har anställd förvaltningspersonal, fakturerar sina systerbolag för nedlagd tid. I övrigt förekommer inte inköp och försäljning mellan koncernföretag. Alla koncerninterna mellanhavanden elimineras i sin helhet. Moderbolaget redovisar 13,6 mkr (1,9) i ränteintäkter och 5,7 mkr (0,0) i räntekostnader från koncernföretag.

Som framgår av balansräkningen uppgår moderbolagets långfristiga fordringar hos koncernföretag till 1 362,5 mkr (6,5) och kortfristiga fordringar hos koncernföretag till 2,8 mkr (454,6). Moderbolagets långfristiga skulder uppgår till 722,3 mkr (0,0) och kortfristiga skulder till 158,6 mkr (0,9).

Not 25

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Moderbolaget	
Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1,1	2,9
Årets investeringar	0,5	0,3
Årets avyttringar	–0,2	–2,0
Utgående anskaffningsvärde	1,4	1,1

Not 26

Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	277,6	259,3
Inköp	1 897,8	0,3
Återlämnade aktieägartillskott	0,0	–0,2
Lämnade aktieägartillskott	11,5	18,3
Nedskrivning p g a förlusttäckning	–11,5	
Utgående anskaffningsvärde	2 175,4	277,6

▷ Andelar i koncernföretag, forts.

Företag	Org.nr	Säte	Kap.andel	Bokfört värde
Fastighetsbolaget KlaraBo AB	559124-9064	Malmö	100%	2,5
KlaraBo Bygg AB	559104-0224	Malmö	100%	5,1
KlaraBo Hovslagaren AB	559272-0956	Malmö	100%	0,1
KlaraBo Höör AB	559253-9984	Malmö	100%	0,1
KlaraBo Munken AB	559223-2556	Malmö	100%	0,1
KlaraBo Navaren AB	559176-1365	Malmö	100%	8,3
Cronsjö Fastighetsutveckling AB	559154-7566	Stockholm	100%	6,9
KlaraBo Trelleborg Öster AB	559254-7508	Malmö	100%	0,1
KlaraBo Älven AB	559349-5772	Malmö	100%	0,1
KlaraBo Söderslätt AB	559254-7565	Malmö	100%	0,1
KlaraBo Rovan 2 AB	559280-1418	Malmö	100%	186,6
KlaraBo Malmö Öster AB	559309-2553	Malmö	100%	0,0
KlaraBo SB Holding AB	559294-6916	Malmö	100%	0,2
KlaraBo Bostadsförvaltning AB	559228-4458	Malmö	100%*	580,4
KlaraBo Projektutveckling AB	559089-1205	Malmö	100%	728,4
KlaraBo Förvaltning AB	559185-5712	Malmö	100%	656,6
				2 175,4

*Varav 2,3 procent ägs indirekt via KlaraBo Projektutveckling AB.

KlaraBo-koncernen äger genom ovanstående dotterföretag ytterligare 47 (18) bolag. Dessa 47 bolag ägs till 100 procent av sitt moderbolag. För ytterligare information hänvisas till årsredovisning för respektive dotterföretag.

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Not 27

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):	
Överkursfond	3 223 251 564
Balanserat resultat	10 626 395
Årets resultat	43 369 622
Summa	3 277 247 581
Styrelsen föreslår att ovanstående vinstmedel disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	3 277 247 581
Summa	3 277 247 581

Not 28

Transaktioner med närstående

Koncernens närstående innefattar samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare med sina respektive närståendekretsar. För ersättningar och löner till styrelse och ledande befattningshavare, se not 9. Inga övriga transaktioner med närstående finns.

För koncerninterna transaktioner, se not 23.

Not 29

Händelser efter räkenskapsårets slut

I början av januari förvärvades 126 hyreslägenheter i Umeå tätort till ett underliggande fastighetsvärde om 175 mkr, med sammantagna ytor om cirka 8 700 kvm. Förvärvet finansierades med banklån och egen kassa.

KlaraBo tilldelades en markanvisning av Skellefteå kommun i stadsdelen Anderstorg. Markanvisningen omfattar färdig detaljplan med cirka 10 000 kvm BTA där bolaget kommer att uppföra omkring 130 hyreslägenheter.

Not 30

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter				
Pantbrev i fastigheter	4 040,9	1 869,5		
Pantsatta aktier i dotterföretag	450,3	406,0	659,9	277,6
Summa	4 491,2	2 275,5	659,9	277,6
Eventualförpliktelser				
Borgensåtaganden			2 098,7	1 099,2
Summa	0,0	0,0	2 098,7	1 099,2

Majoriteten av de ställda säkerheterna avser skulder till kreditinstitut.

2023020706641

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Not 31

Nyckeltal

KlaraBo presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS, se nedanstående tabell. KlaraBo anser att dessa mått är värdefull kompletterande information till investerare och koncernens ledning. Då inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som anges av andra företag och därmed möjliggör nedanstående tabell en utvärdering av koncernens prestation. Dessa finansiella mått ska inte ses som ersättning för mått som definieras enligt IFRS.

	2021	2020
Driftnetto, mkr		
A Hyresintäkter, mkr	337,6	176,7
B Övriga rörelseintäkter, mkr	6,6	2,0
C Driftkostnader, mkr	–103,5	–54,8
D Underhållskostnader, mkr	–25,9	–14,5
E Fastighetsskatt, mkr	–7,1	–4,0
F Fastighetsadministration, mkr	–17,7	–8,6
A+B+C+D+E+F Driftnetto, mkr	**190,0**	**96,8**
Marknadsvärde/kvm		
A Förvaltningsfastigheter, mkr	7 850,0	3 452,1
B Pågående nyproduktioner, mkr	123,3	127,8
C Tomträtt	7,3	0,0
D Total uthyrningsbar yta, tkvm	416,6	208,8
(A–B–C)/D Marknadsvärde/kvm	**18 527**	**15 918**
Överskottsgrad, %		
A Driftnetto, mkr	189,9	96,8
B Intäkter, mkr	344,2	178,8
A/B Överskottsgrad, %	**55,2**	**54,1**
Reell uthyrningsgrad, %		
A Antal lägenheter	5 412	2 682
B Antal outhyrda lägenheter	194	72
C Lgh ställda för renovering eller med tecknat hyreskontrakt	120	53
1–(B–C)/A Reell uthyrningsgrad, %	**98,6**	**99,3**

	2021	2020
Soliditet, %		
A Eget kapital vid periodens slut, mkr	4 206,9	1 071,4
B Minoritetsandelens eget kapital, mkr	0,0	391,6
C Summa eget kapital och skulder vid periodens slut, mkr	8 527,7	3 666,2
(A+B)/C Soliditet, %	**49,3**	**39,9**
Belåningsgrad, %		
A Långfristiga räntebärande skulder, mkr	3 124,8	1 772,1
B Kortfristiga räntebärande skulder, mkr	759,1	232,5
C Likvida medel vid periodens utgång, mkr	616,5	182,7
D Förvaltningsfastigheter, mkr	7 850,0	3 452,1
(A+B–C)/D Belåningsgrad, %	**41,6**	**52,8**
E Byggnadskreditiv hänförligt påg. nyproduktioner, mkr	60,0	51,5
F Säljarrevers, mkr	0,0	100,0
G Pågående nyproduktioner, mkr	241,3	127,8
(A+B–E–F)/(D–G) Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	**50,3**	**55,7**
Räntetäckningsgrad, ggr		
A Rörelseresultat rullande 12 mån, mkr	145,1	72,6
B Räntenetto rullande 12 mån, mkr	–68,7	–36,8
A/–B Räntetäckningsgrad, ggr	**2,1**	**2,0**
EPRA NRV, mkr		
A Eget kapital, mkr	4 206,9	1 071,4
B Återläggning derivat, mkr	–7,2	3,8
C Justering derivat hänförligt minoritetsandel, mkr	0,0	–0,7
D Återläggning uppskjuten skatteskuld, mkr	281,0	115,9
E *Justering uppskj. skatteskuld hänförligt minoritetsandel, mkr*	0,0	–32,2
F Återläggning uppskjuten skattefordran, mkr	–8,8	–1,1
G Justering uppskj. skattefordran hänf. minoritetsandel, mkr	0,0	0,1
A+B+C+D+E+F+G EPRA NRV, mkr	**4 471,9**	**1 157,3**

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

▷ Not 31, forts.

	2021	2020
Förvaltningsresultat per aktie, kr		
A Förvaltningsresultat, mkr	76,4	35,7
B Justering förvaltningsresultat hänf. minoritetsandelen, mkr	0,0	16,5
C Vägt genmsn antal aktier under perioden före utspädning, miljontal	82,3	41,0
(A–B)/C Förvaltningsresultat per aktie, kr	**0,93**	**0,47**
Eget kapital per aktie, kr		
A Eget kapital, mkr	4 206,9	1 071,4
B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	131,8	48,8
A/B Eget kapital per aktie, kr	**31,91**	**21,94**
EPRA NRV per aktie, kr		
A Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mkr	4 471,9	1 157,3
B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	131,8	48,8
A/B EPRA NRV per aktie, kr	**33,92**	**23,70**
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %		
A Förvaltningsresultat under perioden per aktie, kr	0,93	0,47
B Förvaltningsresultat under föregående period per aktie, kr	0,47	0,33
A/B–1 Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	**98,0%**	**40,7%**
Årlig tillväxt EPRA NRV per aktie, %		
A EPRA NRV under perioden per aktie, kr	33,92	23,70
B EPRA NRV under föregående period per aktie, kr	23,70	15,28
A/B–1 Årlig tillväxt i EPRA NRV per aktie, %	**43,1%**	**55,1%**

För Nyckeltal/definitioner se sidan 89.

20230207066642

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Styrelsens underskrifter

Resultat- och balansräkning för moderbolaget och koncernen kommer att föreläggas årsstämman den 3 maj 2022 för fastställelse.

Malmö den 29 mars 2022

Lennart Sten
Styrelseordförande

Per Håkan Börjesson
Styrelseledamot

Lulu Gyllenelden
Styrelseledamot

Mats Johansson
Styrelseledamot

Sophia Mattsson Linnala
Styrelseledamot

Anders Pettersson
Styrelseledamot

Håkan Sandberg
Styrelseledamot

Joacim Sjöberg
Styrelseledamot

Andreas Morfiadakis
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 mars 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

KLARABO

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i KlaraBo Sverige AB (publ), org.nr 559029-2727

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för KlaraBo Sverige AB (publ) för år 2021.

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 2021 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

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. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 13 april 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapporteringen som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

2023020706643

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Särskilt betydelsefulla områden
Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område	Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området
Värdering av fastigheter	
Se not 2 (redovisningsprinciper) och not 14 (förvaltningsfastigheter). KlaraBo redovisar 7 850 MSEK relaterat till förvaltningsfastigheter. Koncernen har under 2021 redovisat 737 MSEK i positiva värdeförändringar på fastigheter. Koncernens fastighetsbestånd består i princip uteslutande av bostadsfastigheter. KlaraBo värderar samtliga fastigheter med fyra olika oberoende fastighetsvärderare – Savills, Newsec, Svefa och Forum. En värdering är förknippad med väsentliga bedömningar och uppskattningar. De mest väsentliga är antagande om avkastningskrav och framtida hyresintäkter. En ytterligare parameter som är väsentlig för KlaraBo är hur många lägenheter som genomgått en standardhöjning, en standardhöjning innebär också en hyreshöjning och därmed en värdehöjning.	Vi har bedömt KlaraBos process för genomgång och bedömning av de externa värderingarna. Våra specialister har gått genom den metod som den externa värderaren använder och jämfört denna med etablerad praxis. Våra specialister har också utmanat de antaganden som är gjorda i värderingen och jämfört med bland annat externa transaktioner och branschdata. Vi har stickprovsvis kontrollerat använda indata avseende investeringar, hyresintäkter och driftskostnader mot budgets som fastställts eller presenterats för styrelsen. Vi har jämfört det antal standardhöjningar som inkluderas i värderingen med av styrelsen godkända investeringsbeslut.
Förvärv och försäljning av fastigheter	
Se not 2 (redovisningsprinciper) och not 14 (förvaltningsfastigheter). Köp och försäljning av fastigheter är en naturlig del av KlaraBos verksamhet. Dessa kräver ett extra fokus i revisionen. Det går inte att utesluta att det finns en risk att transaktionen inkluderar komplexa kontraktuella konstruktioner vilka kräver bedömning av ledning kring hur de ska redovisas. Villkor i ingångna avtal kan kräva bedömning och analys avseende bland annat: • När uppstår bestämmande inflytande • Ska transaktionen redovisas som rörelse eller tillgångsförvärv	Vi har tagit del av ledningens analys av transaktioner och bedömt riktigheten i redovisning av gjorda transaktioner. Vi har tagit del av ingångna avtal och läst igenom dessa för identifiering av eventuella villkor som skulle kunna föranleda annan redovisning. Vi har kontrollerat upplysningar i årsredovisningen kring gjorda transaktioner under året för bedömning av fullständighet och riktighet i väsentliga upplysningar. Vi har tagit del av förvärvsanalyser och kontrollerat korrekt redovisning av förvärven och försäljningarna.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–31 och 76–91. 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, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. 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 och koncernens 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.

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Laddar ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 för KlaraBo Sverige AB (publ) för år 2021 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, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den 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.

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
- 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

REVISORNS GRANSKNING AV ESEF-RAPPORTEN

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för KlaraBo Sverige AB (publ) för år 2021.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten #349bcb7a6cccbded42dd6df2b193dde8d5a0f416c2e347bfed72f832763431f2 upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalanden
Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till KlaraBo Sverige AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

2023020706644

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 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 Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med IXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och eget kapitalräkningar samt kassaflödesanalysen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Anna Lindhs plats 4, 203 11 Malmö, utsågs till KlaraBo Sverige AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 28 april 2021 och har varit bolagets revisor sedan 28 april 2021.

Malmö den 29 mars 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Bolagsstyrningsrapport

KlaraBo är ett publikt svenskt aktiebolag med säte i Malmö och verksamhet över hela landet. KlaraBos bolagsstyrning syftar till att upprätthålla och utveckla ett affärsmässigt uppträdande och god riskhantering. God bolagsstyrning utgör grunden för att behålla och stärka förtroendet för bolaget bland aktieägare, medarbetare och andra intressenter.

Lagstiftning och bolagsordning

KlaraBo är ett svenskt publikt aktiebolag och regleras av svensk lagstiftning, främst aktiebolagslagen och årsredovisningslagen. Bolaget tillämpar Stockholmsbörsens regelverk (Nasdaq Nordic Main Market Rulebook for Issuers of Shares). Förutom lagstiftning och börsens regelverk ligger KlaraBos bolagsordning och dess interna riktlinjer till grund för bolagsstyrningen. Bolagsordningen anger bland annat styrelsens säte, verksamhetens inriktning, gränserna för aktiekapital och antal aktier samt förutsättningarna för att få delta vid bolagsstämma.

Svensk kod för bolagsstyrning

KlaraBo tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning, Koden. Koden kompletterar aktiebolagslagen genom att på ett antal områden ställa högre krav, men den möjliggör samtidigt för bolaget att avvika från dessa om det i det enskilda fallet skulle anses leda till bättre bolagsstyrning ("följ eller förklara"). KlaraBo redogör årligen för eventuella avvikelser från Koden i bolagsstyrningsrapporten, liksom skälen för en avvikelse och eventuell alternativ lösning. Under året har inga avvikelser skett från Koden.

KlaraBo eftersträvar en god standard i sin bolagsstyrning. Under 2021 skedde inga avvikelser från Koden.

Bolagsstämma

Aktieägarnas inflytande över KlaraBo utövas vid bolagsstämman som är bolagets högsta beslutande organ. Bolagsstämman har därmed en överordnad ställning i förhållande till styrelsen och VD.

Den ordinarie bolagsstämman, årsstämman, ska i enlighet med aktiebolagslagen hållas inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår och behandla beslut om fastställelse av resultat- och balansräkning, dispositioner beträffade bolagets vinst eller förlust, ansvarsfrihet gentemot bolaget för styrelseledamöter och VD samt val av och ersättning till styrelseledamöter och revisor.

Bolagsstämman beslutar även om andra väsentliga frågor, exempelvis ändring av bolagsordningen och bemyndiganden och beslut om nyemission. Styrelsen kan även komma att kalla till en extra bolagsstämma om styrelsen finner att det finns skäl att hålla en bolagsstämma mellan tiden för årsstämmorna eller om revisorn eller en ägare med minst en tiondel av samtliga aktier skriftligen till bolaget begär att en bolagsstämma ska hållas.

I enlighet med KlaraBos bolagsordning ska kallelse till bolagsstämma ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt att kallelsen finns tillgänglig på bolagets webbplats www.klarabo.se. En notis om att kallelse till bolagsstämma har skett ska även annonseras i Dagens Industri. Kallelse till årsstämman ska i enlighet med aktiebolagslagen utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor före årsstämman. En kallelse till en extra bolagsstämma som ska besluta om fråga om ändring av bolagsordningen ska utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor före stämman, annars gäller att en kallelse till extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex och senast tre veckor före stämman.

Närvaro och rösträttsregistrering vid bolagsstämma

Aktieägares rätt att närvara och rösta vid bolagsstämma, antingen personligen eller genom ombud med fullmakt, tillkommer aktieägare som är införd i bolagets av Euroclear Sweden förda aktiebok senast den dag som framgår av kallelsen (det vill säga på avstämningsdagen) samt anmäler sitt deltagande till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman.

Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren anmäler antalet biträden till bolaget i enlighet med det förfarande som gäller för anmälan till bolagsstämman. Varje aktieägare som anmäler ett ärende med tillräcklig framförhållning har rätt att få ärendet behandlat vid bolagsstämman.

Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade måste instruera förvaltaren att tillfälligt registrera aktierna i aktieägarens namn för att ha rätt att delta och rösta för sina aktier vid bolagsstämman, så kallad rösträttsregistrering. Sådan registrering måste ha genomförts senast fyra bankdagar före

20230207066645

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

bolagsstämman. Aktieägare som har sina aktier direktregistrerade på ett konto i Euroclear-systemet kommer automatiskt att ingå i listan över aktieägare.

Kallelser, protokoll, kommunikéer och andra handlingar i samband med bolagsstämmor kommer att hållas tillgängliga på KlaraBos webbplats.

Valberedning

Valberedningen är bolagsstämmans organ med enda uppgift att bereda stämmans beslut i val och arvodesfrågor samt, i förekommande fall, procedurfrågor för nästkommande valberedning.

Vid årsstämman den 28 april 2021 antogs principer för tillsättandet av valberedningen och dess arbete, att gälla intill dess att beslut om ändring fattas av bolagsstämman. Valberedningen ska bestå av en representant vardera för de tre respektive röstmässigt största aktieägarna eller ägargrupperna i bolaget, enligt aktieboken per den sista bankdagen i september.

Om någon av de tre största aktieägarna eller ägargrupperna avstår från att utse en ägarrepresentant eller om en ägarrepresentant avgår innan uppdraget har fullgjorts utan att den aktieägare eller ägargrupp som har utsett representanten utser en ny representant, ska styrelsens ordförande uppmana nästa aktieägare eller ägargrupp i storleksordningen att utse en ägarrepresentant.

Vid ägarförändringar som påverkar de tre största aktieägarna, ska den av de tre största aktieägarna som inte har någon ägarrepresentant i valberedningen kontakta valberedningens ordförande med önskemål om att utse ledamot. Om ägarförändringen inte är oväsentlig bör ledamot utsedd av aktieägare eller ägargrupp som inte längre tillhör de tre största ägarna ställa sin plats till förfogande och den nya aktieägaren eller ägargruppen tillåtas utse en ledamot.

Valberedningens ledamöter ska offentliggöras på KlaraBos webbplats senast sex månader före årsstämman. Valberedningen ska inom sig utse valberedningens ordförande. Styrelsens ordförande eller annan styrelseledamot får inte vara valberedningens ordförande.

Utöver ovan ordning ska valberedningen ha den sammansättning och fullgöra de uppgifter som följer av Koden. Arvode utgår ej till valberedningens ledamöter. Valberedningen ska dock ha rätt att få ersättning för utgifter som krävts för att vaberedningen ska kunna fullgöra sitt uppdrag.

Styrelse

Efter bolagsstämman är styrelsen KlaraBos högsta beslutande och verkställande organ liksom dess ställföreträdare. I denna egenskap svarar styrelsen enligt aktiebolagslagen för KlaraBos organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen bedömer fortlöpande KlaraBos ekonomiska situation och tillser att organisationen är utformad så att bokföring, medelsförvaltning och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Styrelsens ordförande har ett särskilt ansvar att leda styrelsens arbete och bevaka att styrelsen fullgör sina lagstadgade uppgifter.

Styrelsearbetet i KlaraBo utvärderas årligen i syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet. Det är styrelsens ordförande som ansvarar för utvärderingen och för att presentera den för valberedningen. Avsikten med utvärderingen är att få en bild av styrelseledamöternas åsikter om hur styrelsearbetet bedrivs, säkerställa att styrelsen sammantaget har nödvändig kompetens samt vilka åtgärder som eventuellt behöver vidtas för att förbättra styrelsearbetet. Utvärderingen utgör ett viktigt underlag för valberedningen inför årsstämman.

KlaraBos styrelse ska i enlighet med bolagsordningen bestå av minst tre och högst åtta ordinarie ledamöter utan suppleanter. Styrelsens ledamöter väljs årligen på årsstämman intill dess att nästa årsstämma har hållits, det finns ingen tidsbegränsning för hur länge en styrelseledamot kan sitta i styrelsen. Styrelsen består för närvarande av åtta ledamöter, inklusive ordföranden.

Styrelsen ansvarar för att KlaraBos övergripande mål och strategier efterlevs, att lagar, regler och interna riktlinjer efterlevs samt övervaka större investeringar. Det är även styrelsens ansvar att tillse att informationsgivningen till marknaden och investerare präglas av öppenhet och att den är korrekt, relevant och tillförlitlig samt att VD tillsätts, utvärderas och vid behov entledigas.

Närvaro på sammanträden och oberoende

Nedan redogörs för styrelseledamöternas närvaro på styrelsemötena under 2021 samt vilka styrelseledamöter som enligt Kodens definition anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen, respektive i förhållande till bolagets större aktieägare.

Namn	Funktion	Närvaro*	Oberoende i förhållande till bolaget	Oberoende i förhållande till ägare
Lennart Sten	Ordförande	41	Ja	Ja
Joacim Sjöberg		39	Ja	Ja
Mats Johansson		39	Ja	Nej
Göran Holm – avgick 4/3 -21		2	Ja	n/a
Lulu Gylleneiden		38	Ja	Ja
Anders Pettersson		38	Ja	Nej
Håkan Sandberg		40	Ja	Ja
Sophia Mattsson-Linnala – invald 4/3 -21		37	Ja	Ja
Per-Håkan Börjesson – invald 24/6 -21		19	Ja	Nej

* Under året har 41 styrelsemöten hållits

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Arbetsordning och utskott
Styrelsen har, i enlighet med aktiebolagslagen, fastställt en skriftlig arbetsordning för sitt arbete, vilken ska utvärderas, uppdateras och årligen fastställas på nytt. Arbetsordningen innehåller även en agenda med fasta beslutspunkter samt vissa beslutspunkter efter behov, enligt vilken styrelsen sammanträder.

Styrelsen har rätt att inrätta utskott för att bereda och i vissa fall besluta kring specifika frågor. Styrelsens ansvar för de beslut som hanteras inom utskotten kvarstår alltjämt. Om det finns utskott för specifika frågor ska det av styrelsens arbetsordning framgå vilka arbetsuppgifter och vilken beslutanderätt styrelsen har delegerat till utskotten, samt hur utskotten ska rapportera till styrelsen.

Revisionsutskott
Revisionsutskottet består av tre ledamöter: Lennart Sten (styrelseordförande), Joacim Sjöberg och Sophia Mattsson-Linnala. Styrelsens ordförande är ordförande i revisionsutskottet. Utskottet ska övervaka bolagsstyrningsfrågor och tillämpningen av dessa samt granska rutinerna för KlaraBos riskhantering, styrning och kontroll samt finansiella rapportering och lämna förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet.

Utskottet ska hålla sig underrättat om revisionen av bolaget samt granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet. Revisionsutskottet bistår även valberedningen vid upprättande av förslag till årsstämmans beslut om revisorsval.

Ersättningsutskott
Ersättningsutskottet består av tre ledamöter: Lennart Sten (styrelseordförande), Anders Pettersson och Mats Johansson. Styrelsens ordförande är ordförande i ersättningsutskottet. Utskottet ska bereda och övervaka frågor om bland annat ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen samt följa upp och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till bolagsledningen.

Verkställande direktör
KlaraBos VD är Andreas Morfiadakis. Närmare information om VD samt övriga ledande befattningshavare återfinns i avsnittet Ledning.

Bolagets VD sköter, i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. Åtgärder som faller utanför den löpande förvaltningen beror på deras omfattning och art och om de är av osedvanligt slag eller av stor betydelse. Åtgärder utanför den löpande förvaltningen ska som huvudregel beredas och föredras styrelsen för beslut.

VD ska vidta nödvändiga åtgärder för att bokföringen fullgörs i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt. Då VD är underordnad i förhållande till styrelsen kan styrelsen själv också avgöra ärenden som ingår i den löpande förvaltningen. VD:s arbete och roll samt arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD framgår av den skriftliga VD-instruktion som styrelsen fastställt. Styrelsen utvärderar löpande VD:s arbete.

Ersättningsrapport
Ersättningar till styrelseledamöter
Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av bolagsstämman. På årsstämman den 28 april 2021 beslutades att arvode ska utgå till styrelsens ordförande med 400 000 kr och till övriga ledamöter med 200 000 kr. Vidare beslutades att det till revisions- respektive ersättningsutskottens ledamöter ska utgå ett arvode om 75 000 kr respektive 40 000 kr per ledamot.

Styrelseordförandes arvode inkluderar arvode för utskottsarbete. Styrelsens ledamöter har inte rätt till några förmåner efter deras uppdrag som styrelseledamöter har upphört.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
Vid den extra bolagsstämman den 4 mars 2021 beslutade stämman att anta riktlinjer för ersättning till VD och övriga ledande befattningshavare. Riktlinjerna innebär i huvudsak följande:

- VD:s ersättning bereds av ersättningsutskottet och fastställs av styrelsen. Ersättningsutskottet godkänner på förslag från VD ersättningsnivåer för övriga personer i bolagsledningen.
- Ersättningsnivåer och övriga anställningsvillkor ska vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga samt främja KlaraBos affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet.
- Ersättning till VD och övriga ledande befattningshavare utgår primärt i form av fast grundlön, men kan även utgå som rörlig ersättning motsvarande högst 50 procent av den fasta lönen under den aktuella mätperioden.
- Pensionsavsättningar kan göras för personer i bolagsledningen motsvarande maximalt 30 procent av fast kontantlön. Personer i bolagsledningen ska ha avgiftsbestämda pensionsplaner om inte personen omfattas av förmånsbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser. Pensionsåldern är 65 år.
- Övriga förmåner i form av sjukvårdsförsäkring, bilförmån och liknande kan även utgå till bolagets ledande befattningshavare. Det samlade värdet av dessa förmåner ska motsvara marknadspraxis och utgöra ett begränsat värde i förhållande till den totala ersättningen.

Styrelsen har rätt att frångå ovanstående riktlinjer helt eller delvis om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det.

VD har en ömsesidig uppsägningstid om sex månader med en rätt till avgångsvederlag vid uppsägning från bolagets sida motsvarande sex månadslöner. Därutöver kan ersättning för eventuellt åtagande om konkurrensbegränsning utgå till VD motsvarade högst 60 procent av den fasta kontantlönen.

För övriga ledande befattningshavare är uppsägningstiden tre till sex månader eller den längre tid som följer av Lagen om anställningsskydd eller kollektivavtal. Samtliga ledande befattningshavare ska erhålla oförändrad lön och övriga anställningsförmåner under uppsägningstiden.

2023020706646

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Avtal om ersättning efter avslutat uppdrag
Utöver vad som anges ovan under avsnittet Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare har KlaraBo inte träffat några avtal som ger rätt till pension eller liknande förmåner efter avträdande av tjänst. Bolaget har inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner och liknande förmåner efter avträdande av tjänst.

Ersättningar till styrelseledamöter under 2021
Tabellen nedan visar beslutade ersättningar till styrelseledamöter. Beloppen sträcker sig från årsstämman 2021-04-28 till och med årsstämman 2022-05-03.

Ersättningar till ledande befattningshavare under 2021
Tabellen nedan visar samtliga ersättningar som utbetalats till ledande befattningshavare under räkenskapsåret 2021.

Ersättningar till styrelseledamöter under 2021

Tkr	Styrelse-arvode	Löner och annan ersättning (inklusive förmåner)	Pension	Total ersättning
Lennart Sten	400	–	–	400
Anders Pettersson	240	–	–	240
Lulu Gyllenelden	200	–	–	200
Joacim Sjöberg	275	–	–	275
Mats Johansson	240	–	–	240
Håkan Sandberg	200	–	–	200
Sophia Mattsson-Linnala	275			275
Per Håkan Börjesson	75			75
Totalt	**1 900**	–	–	**1 900**

Ersättningar till ledande befattningshavare under 2021

Tkr	Löner och annan ersättning (inklusive förmåner)	Pension	Total ersättning
Andreas Morfiadakis	3 200	700	3 900
Övriga ledande befattningshavare (3 st)	3 800	1 100	4 900
Total	**5 200**	**600**	**8 800**

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Intern kontroll och riskhantering
Styrelsen har det yttersta ansvaret för den interna kontrollen. Ansvaret regleras i aktiebolagslagen, årsredovisningslagen och Koden. Styrelsen ska bland annat tillse att KlaraBo har god intern kontroll och formaliserade rutiner som säkerställer att fastlagda principer för finansiell rapportering och intern kontroll efterlevs samt att det finns ändamålsenliga system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och de risker som KlaraBo och dess verksamhet är förknippad med.

Syftet med god intern kontroll är att uppnå en ändamålsenlig och effektiv verksamhet samt att säkerställa tillförlitlig intern och extern finansiell rapportering samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policys och styrdokument. Den interna kontrollen omfattar kontroll av organisation, förfarande och stödåtgärder.

Processer och kontrollmoment är baserade på KlaraBos behov och med beaktande av den bransch med tillhörande riskbild inom vilken bolaget verkar. För att bibehålla och utveckla en ändamålsenlig kontrollmiljö har styrelsen bland annat fastställt styrelsens arbetsordning och instruktion för VD och den ekonomiska rapporteringen. Därutöver har KlaraBo utvecklat en struktur med löpande översyn för att bibehålla och upprätthålla en välfungerande kontrollmiljö.

För att säkerställa en god intern kontroll ansvarar VD för att den utvärderas årligen. Den interna kontrollen omfattar även identifiering, analys och hantering av risker baserat på KlaraBos vision och mål. Riskbedömningen utförs av VD som presenterar resultatet för revisionsutskottet och styrelsen.

Revision
KlaraBo är, i egenskap av publikt bolag, skyldigt att ha minst en revisor för granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och VD:s förvaltning. Granskningen ska uppfylla god revisionssed. Bolagets revisor väljs enligt aktiebolagslagen av bolagsstämman. Revisorn erhåller sitt uppdrag från, och rapporterar även sin revisionsberättelse till, bolagsstämman. Enligt bolagsordningen kan KlaraBo ha en till två revisorer med högst en revisorssuppleant. PwC är bolagets revisor med Mats Åkerlund som huvudansvarig. För räkenskapsåret 2021 uppgick ersättningen till 6,4 mkr. Ersättningen avsåg revisionsuppdrag om 2,0 mkr, revision utöver revisionsuppdrag om 2,2 mkr samt 2,2 mkr som avsåg övriga tjänster varav den största delen avsåg ersättning i samband med börsnoteringen. Ersättningen utgår enligt godkänd räkning.

Information och kommunikation
KlaraBo har en informations- och kommunikationspolicy samt en insiderpolicy, antagna av styrelsen, för att säkerställa att informationsgivning och hantering av insiderinformation sker på ett korrekt vis med god kvalitet, internt såväl som externt. VD är övergripande ansvarig för den externa kommunikationen medan ägarrelaterade frågor och kommunikation hanteras av ordförande.

Rutiner och regelverk för informationsgivning och insiderregler grundas på policyer och riktlinjer formulerade i enlighet med svensk lagstiftning, Stockholmsbörsens regelverk, Koden och den av EU antagna marknadsmissbruksförordningen (MAR). Medarbetarna har tillgång till och får instruktioner om gällande policyer och riktlinjer. Bolagets finansiella rapporter och pressmeddelanden publiceras på www.klarabo.se i samband med offentliggörandet.

2023020706647

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Styrelse



Lennart Sten
(född 1959)
Styrelseordförande sedan 2018.

Utbildning: Jurist kandidatexamen, Stockholms universitet, 1987.

Övrig erfarenhet: VD för Svenska Handelsfastigheter AB och styrelseordförande i CLS Holdings plc.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i CLS Holdings plc, LSTH Handelsfastigheter 1 AB (publ), LSTH Handelsfastigheter 2 AB (publ) och Tre Kronor Property Investment AB, styrelseledamot och VD i LSTH Svenska Handelsfastigheter AB, styrelseledamot i Interogo Holding AG, Sörmlands Bo Handelsfastighet AB och Vestigia Development AB.

Innehav i bolaget: 1 995 000 A-aktier och 2 980 609 B-aktier, direkt och indirekt genom Elivågor AB.



Per Håkan Börjesson
(född 1954)
Styrelseledamot sedan 2021.

Utbildning: Civilingenjör, Linköpings tekniska högskola, industriell ekonomi, 1978 och MBA, Columbia University, NYC, NY, 1980.

Övrig erfarenhet: Erfarenheter från familjeföretag, onoterade aktier och kapitalförvaltning.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot och verkställande direktör i Investment AB Spiltan och Företagspartner i B P Invest Aktiebolag. Styrelseledamot i Brödema Börjessons Bil Aktiebolag, P&E Persson AB, P&E Samhällsfastigheter AB.

Innehav i bolaget: 1 800 000 A-aktier och 11 006 647 B-aktier indirekt genom Investment AB Spiltan och Br. Börjessons Bil AB:s pensionsstiftelse.



Lulu Gylleneiden
(född 1974)
Styrelseledamot sedan 2018.

Utbildning: Fastighetsmäklare, 1994.

Övrig erfarenhet: Fastighetschef i region Syd för Lidl Sverige.

Andra pågående uppdrag: Fastighetschef i region Syd för Lidl Sverige.

Innehav i bolaget: 34 000 A-aktier och 18 400 B-aktier.



Mats Johansson
(född 1961)
Styrelseledamot sedan 2015.

Utbildning: Gymnasial utbildning.

Övrig erfarenhet: Grundare av MultiQ International AB samt grundare och styrelseordförande i ZetaDisplay AB.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i ZetaDisplay AB, SIB Solutions AB, Easy Depot AB, Volubus AB och Endeavor Equity Sweden AB, styrelseledamot i Iconovo AB, Zenit Design Group Aktiebolag, Abrax As Holding AB och Nudging Capital AB och prokurist i Zenit Equestrian.

Innehav i bolaget: 2 699 400 A-aktier indirekt genom Abrax Holding AB.

KLARABO

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift



Sophia Mattsson-Linnala
(född 1966)
Styrelseledamot sedan 2021.

Utbildning: Ekonomlinjen vid Stockholms Universitet med inriktning mot ekonomiska kalkyler (1986–1989) samt kurser inom institutionen för Lantmäteri på KTH innefattandes bland annat fastighetsmarknad och fastighetsvärdering samt byggnads- och installationsteknik (1988–1989).

Övrig erfarenhet: Ordförande i kommission som analyserar och kartlägger bl.a. hur bostäders läge och kvalitet beaktas i förhållande till andra faktorer i hyressättningen. Sophia Mattsson-Linnala har tidigare arbetat som bl.a. VD på Rikshem AB (publ) och varit styrelseledamot i Sweden Green Building Council.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot och ägare i SML ekonomi och fastighet AB, delägare i 2Reach AB, styrelseledamot i Sh bygg, sten och anläggning AB, Anders Bodin Fastigheter AB, Trädgårdsgatan Properties AB, Vallentuna Betong AB, JMG Betong AB, Fastighetsaktiebolaget Stallmästaregården, Bodin Holding AB och COVITUM AB.

Innehav i bolaget: Innehav i bolaget: 17 400 B-aktier samt köpoptioner avseende 128 000 B-aktier.[1)]

1) Sophia Mattsson-Linnala har ingått ett hembudsavtal enligt vilken hon är förpliktigad att erbjuda optionsutställaren, eller den optionsutställaren anvisar, att förvärva köpoptionerna för den händelse hon avser att överlåta optionerna.



Anders Pettersson
(född 1959)
Styrelseledamot sedan 2017.

Utbildning: Civilingenjörexamen och civilekonomexamen vid Lunds universitet.

Övrig erfarenhet: Nuvarande styrelseuppdrag i bl.a. Skabholmen Invest AB och Brink International BV. Tidigare koncernchef och styrelseordförande i Thule AB.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Brink Group BV, Ninbeta AB, Ninalpha AB, Skabholmen Invest AB, Hawoc Investment AB, Ningamma AB, Simrishamns Bokhandel AB och COWAH Investment AB, styrelseledamot i ZetaDisplay AB, PS Enterprise AB, Aston Harald Mekaniska Verkstad AB, PSIW Enterprise AB, Henri Lloyd Group AB, Kensington Capital Acquisition Corp. II Spac II, Stanadyne Inc och ANMIRO AB, styrelsesuppleant i WN Enterprise AB.

Innehav i bolaget: 3 966 316 A-aktier och 3 545 538 B-aktier, indirekt genom Ninalpha AB och Ningamma AB.



Håkan Sandberg
(född 1948)
Styrelseledamot sedan 2019.

Utbildning: Företagsekonomiska kurser vid Stockholms universitet och Linköpings universitet.

Övrig erfarenhet: Representant för Pensionskassan SHB Försäkringsförening. Tidigare bl.a. vice VD i Handelsbanken.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Scandinavian Resort i Sälen AB och Intea Fastigheter AB (publ).

Innehav i bolaget: 50 000 A-aktier och 9 360 610 B-aktier, direkt och indirekt genom Pensionskassan SHB Tjänstepensionsförening.



Joacim Sjöberg
(född 1964)
Styrelseledamot sedan 2020.

Utbildning: LLM Stockholms universitet, 1990 och studier vid London School of Economics samt Stockholms universitet.

Övrig erfarenhet: Tidigare bakgrund inom fastighetstransaktioner och investmentbanking med olika chefsbefattningar hos bl.a. Jones Lang LaSalle, Enskilda Securities och Swedbank där han var Head of Corporate Finance.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot och VD i Valhalla Corporate Advisor AB, styrelseledamot i Castellum Aktiebolag och Wästbygg Gruppen AB (publ).

Innehav i bolaget: 17 400 B-aktier samt köpoptioner avseende 100 000 B-aktier.[1)]

1) Joacim Sjöberg har ingått ett hembudsavtal enligt vilken han är förpliktigad att erbjuda optionsutställaren, eller den optionsutställaren anvisar, att förvärva köpoptionerna för den händelse han avser att överlåta optionerna

2023020706648

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Ledning



Andreas Morfiadakis
(född 1976)
Verkställande direktör sedan 2017.

Utbildning: Bachelor's degree, DePaul University Chicago, 2000.

Övrig erfarenhet: Tidigare vice VD och CFO i Victoria Park AB.

Andra pågående uppdrag: Ägare och styrelseledamot i Falknästet AB och styrelsesuppleant i HESIA Konsult AB.

Innehav i bolaget: 2 331 287 A-aktier privat och indirekt genom Falknästet AB, 30 000 B-aktier och 841 379 teckningsoptioner medförande rätt till teckning av lika många B-aktier.



Jenny Appenrodt
(född 1974)
CFO sedan 2020.

Utbildning: Kalmar handelshögskola, kurser inom statistik, redovisning, ekonomi m.m. (1995–1997), Lunds Universitet, magisterexamen i finansiering (1997–1998) samt medlem i Association of Corporate Treasurers, London.

Övrig erfarenhet: Tidigare finanschef hos Hilding Anders. Flera ledande finans- och ekonomibefattningar inom Thule-koncernen.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Hilding Anders Spain SL, Hilding Anders Holdings, samt joint administrator i Hilding Anders Spain SL och Hilding Anders Holdings.

Innehav i bolaget: 12 500 B-aktier och 265 000 teckningsoptioner medförande rätt till teckning av lika många B-aktier.



Joakim Backström
(född 1972)
Nyproduktionschef sedan 2017.

Utbildning: 4-årig byggteknisk gymnasieutbildning, 1991.

Övrig erfarenhet: 20 års erfarenhet av entreprenadbranschen bl.a. hos Thage-koncernen och Byggadministration Harald Olsson AB.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Kapp Bygg AB, styrelseledamot, verkställande direktör och ägare av JAC Consulting AB.

Innehav i bolaget: 117 672 teckningsoptioner medförande rätt till teckning av lika många B-aktier.



Magnus Johansson
(född 1977)
Affärsutvecklingschef sedan 2021.

Utbildning: Högskoleingenjör, Informationsingenjörsprogrammet högskolan i Kalmar.

Övrig erfarenhet: Magnus har arbetat som verkställande direktör i KlaraBo Projektutveckling AB och KlaraBo Bostadsförvaltning AB, före bolagen förvärvade av KlaraBo.

Andra pågående uppdrag: Ägare och styrelseledamot i RMJ Konsult AB, styrelseordförande i Bostadsrättsföreningen Palissaderna och Åkermanskan Ekonomisk förening, styrelseledamot i Kuststaden Apeln 7 AB samt delägare i Kuststaden Holding AB.

Innehav i bolaget: 339 009 B-aktier.



Jimmy Larsson
(född 1974)
Fastighetschef sedan 2019.

Utbildning: Kandidatexamen i fastighetsvetenskap, Malmö Universitet, 2001.

Övrig erfarenhet: 20 års erfarenhet av bostadsförvaltning. Har tidigare haft chefspositioner hos bl.a. Brogripen AB, Ikano Bostad och Riksbyggen. Ledamot i Hyresnämnden i Malmö.

Andra pågående uppdrag: Intresseledamot i hyresnämnden i Malmö samt distriktstyrelseledamot i Fastighetsägarna.

Innehav i bolaget: 100 000 A-aktier, 50 000 B-aktier och 79 526 teckningsoptioner medförande rätt till teckning av lika många B-aktier.

KLARABO

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagsstämman i KlaraBo Sverige AB (publ), org.nr 559029-2727

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2021 på sidorna 76–80 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning 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.

Uttalande
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 årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Malmö den 29 mars 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

2023020706649

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Fastighetsförteckning

Ort	Fastighetsbeteckning	Antal lägenheter						Uthyrbar yta, kvm			
		1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>5 rok	Totalt	Bostad	Lokal	Övrigt	Totalt
Bjuv	Tibbarp 1:91	12	18	18	6	0	54	3 204	0	20	3 224
Svalöv	Felestad 27:146	12	18	18	6	0	54	3 204	0	0	3 204
Trelleborg	Boktryckaren 1	16	24	56	0	0	96	6 604	0	212	6 816
Helsingborg	Navaren 8 & 10	0	66	8	1	0	75	4 588	28	562	5 178
Ludvika	Lisselmågtorpet 10:14	0	0	0	0	0	0	0	40	40	80
Ludvika	Skälkenstorp 17:1–17:16	2	4	60	0	0	66	4 346	0	0	4 346
Ludvika	Öraberget 11:80–11:82	26	11	9	0	0	46	2 796	0	0	2 796
Ludvika	Örntorp 3:5	0	0	0	0	0	0	0	0	36	36
Smedjebacken	Hagbacken 4	0	8	0	0	0	8	402	0	0	402
Smedjebacken	Kugghjulet 5	0	17	0	0	0	17	970	120	0	1 090
Smedjebacken	Mataren 1	0	4	0	0	0	4	201	0	0	201
Smedjebacken	Skakbordet 1 & 2	0	12	0	0	0	12	602	0	0	602
Oskarshamn	Elefanten 30	0	0	0	0	0	0	0	2 532	0	2 532
Bollnäs	Häggesta 4:21	8	0	0	0	0	8	392	0	0	392
Bollnäs	Häggesta 7:101–7:102	69	163	44	6	7	289	18 719	226	317	19 262
Bollnäs	Säversta 7:75	8	8	0	8	0	24	1 376	0	237	1 613
Bollnäs	Ren 30:204–351	1	55	33	61	0	150	13 648	52	314	14 014
Bollnäs	Annexet 2	2	6	2	1	1	12	924	368	91	1 383
Bollnäs	Balder 2, 3, 4	0	0	10	2	0	12	912	0	0	912
Bollnäs	Gnistan 2	0	6	4	3	0	13	1 031	579	18	1 628
Bollnäs	Ren 30:17, 30:49, 30:67	4	12	10	0	0	26	1 730	0	0	1 730
Oskarshamn	Orion 2	0	0	0	0	0	0	0	1 744	99	1 843
Sundsvall	Gångsta 1:2	13	68	45	13	1	140	10 229	0	0	10 229
Oskarshamn	Duvan 4	3	8	6	0	0	17	1 143	0	0	1 143
Oskarshamn	Duvan 5	7	1	5	1	1	15	954	0	0	954
Höganäs	Sjöcrona 6 & 7	15	20	15	6	0	56	3 185	0	0	3 185
Motala	Munken 4	6	4	22	14	0	46	3 282	0	0	3 282
Gävle	Vallbacken 10:5	11	8	10	0	0	29	1 613	173	65	1 851
Gävle	Vallbacken 10:6	0	16	0	0	0	16	944	0	58	1 002
Gävle	Vallbacken 10:7	3	9	12	2	0	26	1 926	0	181	2 107
Gävle	Väster 29:5	9	18	29	3	1	60	4 038	408	378	4 824

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

▷ Fastighetsförteckning, forts.

		Antal lägenheter						Uthyrbar yta, kvm			
Ort	Fastighetsbeteckning	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>5 rok	Totalt	Bostad	Lokal	Övrigt	Totalt
Skokloster	Skokloster 15:1	3	1	6	3	3	16	1 286	57	0	1 343
Skokloster	Skokloster 15:2	0	9	11	4	0	24	1 780	0	0	1 780
Skokloster	Skokloster 15:3	16	12	6	0	0	34	1 776	0	0	1 776
Skokloster	Skokloster 15:4	5	3	1	0	0	9	445	0	0	445
Skokloster	Skokloster 15:5	0	0	3	1	1	5	445	0	0	445
Skokloster	Skokloster 17:1	0	18	27	9	0	54	4 005	1 455	0	5 460
Trelleborg	Fagerängen 1–6	73	143	129	12	9	366	24 744	4 901	203	29 848
Trelleborg	Katten 40	1	3	8	0	0	12	815	140	11	966
Trelleborg	Linden 12	2	12	2	1	0	17	999	39	2	1 040
Trelleborg	Stigbygeln 6	26	31	24	1	3	85	5 302	33	69	5 404
Trelleborg	Triangeln 45	4	6	5	0	0	15	899	292	25	1 216
Trelleborg	Delfinen 51&52	9	58	16	1	0	84	5 352	1 453	64	6 869
Trelleborg	Husaren 16	0	3	9	0	0	12	926	0	47	973
Trelleborg	Husaren 17	8	4	6	0	0	18	990	0	0	990
Trelleborg	Triangeln 40	18	3	0	0	0	21	699	0	20	719
Trelleborg	Lavendeln 1	0	3	3	3	0	9	579	0	0	579
Trelleborg	Spoven 3	16	2	0	0	0	18	761	0	0	761
Trelleborg	Sjöjungfrun 11	7	8	16	4	0	35	2 291	509	0	2 800
Trelleborg	Väduren 8 & 13	1	13	5	0	0	19	1 210	5 325	0	6 535
Trelleborg	Gamen 15	0	0	0	5	0	5	460	0	0	460
Trelleborg	Illern 1 & Hermelinen 1,2,4	25	24	12	2	0	63	3 536	751	130	4 417
Trelleborg	Hermelinen 3	0	0	0	0	0	0	0	808	0	808
Trelleborg	Lodjuret 1	0	4	6	0	0	10	707	0	0	707
Trelleborg	Orren 22	0	10	17	0	0	27	2 022	392	0	2 414
Umeå	Lyftkroken 1	0	2	0	3	1	6	521	54	0	575
Umeå	Lyftkroken 2	0	3	0	4	0	7	550	0	0	550
Umeå	Mosippan 1	0	8	10	0	0	18	1 152	0	0	1 152
Umeå	Krukan 16	0	35	12	12	0	59	4 121	0	0	4 121
Umeå	Krukan 18	6	18	12	0	0	36	2 325	0	4	2 329
Ludvika	Öraberget 10:39–59:2	34	41	31	6	0	112	6 950	461	46	7 457
Ludvika	Örntorp 1:29–5:35	0	28	24	0	0	52	4 197	0	0	4 197
Smedjebacken	Borgen 9	2	5	5	0	2	14	864	683	0	1 547
Smedjebacken	Posten 10	0	0	8	0	0	8	744	436	0	1 180
Smedjebacken	Posten 11	3	12	3	0	0	18	1 027	80	0	1 107
Bollnäs	Ren 30:352, 30:353	0	27	49	0	0	76	4 944	60	95	5 099

▷

KLARABO

20230207066650

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

▷ Fastighetsförteckning, forts.

Ort	Fastighetsbeteckning	Antal lägenheter						Uthyrbar yta, kvm			
		1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>5 rok	Totalt	Bostad	Lokal	Övrigt	Totalt
Borlänge	Skräddaren 2	0	0	0	0	0	0	0	3 072	0	3 072
Borlänge	Sigge 5	0	0	0	0	0	0	0	3 942	0	3 942
Sundsvall	Härsta 9:3	25	101	149	15	0	290	18 960	0	310	19 270
Malmö	Hälleflundran 8	10	34	7	2	1	54	3 356	226	72	3 654
Malmö	Skrattmåsen 4	0	0	0	0	0	0	0	2 443	0	2 443
Borlänge	Kvarnsveden 3:196–3:197	27	117	12	1	0	157	8 958	0	119	9 077
Västervik	Fogden 1	0	0	0	0	0	0	0	4 395	25	4 420
Västervik	Fabrikanten 10–11	2	4	7	0	0	13	847	0	49	896
Västervik	Fabrikanten 21	6	6	9	0	0	21	1 382	0	32	1 413
Västervik	Hovslagaren 19	1	4	3	2	1	11	880	0	0	880
Västervik	Jättegrytan 2	0	8	16	19	1	44	4 080	0	67	4 147
Västervik	Krämaren 7	0	2	3	2	0	7	577	335	0	912
Västervik	Masten 3	1	7	0	0	0	8	420	0	0	420
Västervik	Svanen 7	2	4	2	2	0	10	658	0	0	658
Västervik	Tuppen 9	3	5	4	0	0	12	648	0	12	660
Västervik	Långholmen 1	0	5	7	1	0	13	970	452	0	1 422
Västervik	Skeppet 5	0	6	6	6	0	18	1 318	0	100	1 418
Västervik	Residenset 12	1	2	3	0	0	6	435	193	0	628
Västervik	Prosten 22	0	4	0	0	0	4	261	300	0	561
Västervik	Lingonet 18	0	0	0	0	0	0	0	560	0	560
Visby	Stäven 1	79	101	283	19	0	482	32 661	1 976	496	35 133
Visby	Bogen 1	69	144	170	20	0	403	26 503	856	617	27 976
Tranås	Hästen 1	5	6	11	1	0	23	1 421	20	8	1 449
Tranås	Mården 13	2	8	2	1	1	14	893	0	6	899
Tranås	Tigern 7	4	2	5	0	0	11	610	40	106	756
Tranås	Tjädern 20	3	25	13	0	0	41	2 660	187	115	2 962
Tranås	Vega 2	0	16	0	0	0	16	932	0	107	1 039
Tranås	Lyran 5	2	4	3	0	0	9	582	0	0	582
Tranås	Muraren 1	2	4	0	1	0	7	432	0	0	432
Tranås	Spinnaren 9	0	0	5	0	0	5	371	0	0	371
Tranås	Knekten 1	0	18	3	6	0	27	1 943	90	0	2 033
Tranås	Norrmalm 13	2	4	11	4	0	21	1 621	532	14	2 167
Tranås	Höken 14	6	2	2	0	0	10	544	0	0	544
Tranås	Snickaren 9	2	0	8	0	0	10	655	0	46	701
Tranås	Snickaren 13	2	0	4	0	0	6	410	0	120	530

▷

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

▷ Fastighetsförteckning, forts.

Ort	Fastighetsbeteckning	Antal lägenheter						Uthyrbar yta, kvm			
		1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>5 rok	Totalt	Bostad	Lokal	Övrigt	Totalt
Tranås	Eldaren 23	0	11	4	0	0	15	1 027	0	0	1 027
Tranås	Duvan 18	3	6	0	0	0	9	437	30	0	467
Tranås	Väduren 1	1	3	0	1	0	5	344	0	0	344
Tranås	Lokatten 14	6	5	4	2	0	17	918	236	796	1 950
Tranås	Södra Gyllenfors 21	1	1	2	1	1	6	497	0	0	497
Tranås	Strömsholmen 1	2	17	6	6	4	35	2 642	0	15	2 657
Tranås	Bägaren 4	0	5	2	1	0	8	555	0	0	555
Tranås	Biljarden 15	1	9	2	5	0	17	1 255	0	42	1 297
Nybro	Lärkan 13 & Bofinken 6	9	42	6	0	0	57	3 168	0	275	3 442
Nybro	Delfinen 1	10	18	13	0	0	41	2 170	0	130	2 300
Nybro	Räven 1	17	30	31	0	0	78	4 518	0	324	4 842
Nybro	Valen 1	18	54	15	0	0	87	4 706	0	303	5 008
Vaggeryd	Staren 5	3	0	11	0	0	14	878	169	60	1 107
Vaggeryd	Trasten 3	0	0	4	0	0	4	304	0	0	304
Vaggeryd	Ålen 1	9	13	11	3	0	36	2 510	0	155	2 665
Vaggeryd	Ålen 2	9	13	11	3	0	36	2 510	0	22	2 532
Vaggeryd	Ålen 4	9	14	9	4	0	36	2 508	0	136	2 644
Huskvarna	Ekorren 1	30	20	62	27	0	139	9 871	108	381	10 360
Ronneby	Elsa 12	0	11	3	0	0	14	901	0	0	901
Ronneby	Ernst 1	0	1	1	0	0	2	155	171	0	326
Ronneby	Ernst 7	0	10	9	2	0	21	1 676	2 514	256	4 446
Ronneby	Frans 1	1	8	3	1	0	13	990	0	115	1 105
Ronneby	Gertrud 12	5	21	10	8	0	44	3 289	178	50	3 517
Ronneby	Knut 19	7	15	0	0	0	22	1 256	1 818	181	3 255
Ronneby	Per 6	0	1	5	1	0	7	629	483	2	1 114
Ronneby	Skytten 3 & 4	6	1	10	0	0	17	1 011	110	80	1 201
Ronneby	Johannishus 1:19	0	0	0	0	0	0	0	104	0	104
Ronneby	Björnen 4	6	12	12	0	0	30	1 668	0	162	1 830
Ronneby	Björnen 5	9	15	18	0	0	42	2 472	0	26	2 498
Ronneby	Brottaren 3	0	35	39	0	0	74	4 645	0	182	4 827
Ronneby	Fäktaren 9	0	10	17	0	0	27	1 871	88	0	1 959
Ronneby	Illern 1	1	0	3	4	1	9	772	145	0	917
Ronneby	Illern 2	4	14	21	9	0	48	3 533	331	0	3 864
Ronneby	Löparen 3	0	31	23	2	0	56	3 244	380	147	3 771
Total		909	2 222	1 997	386	40	5 554	0 367 303	50 682	9 601	427 585

KLARABO

20230207066S1

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Nyckeltal/definitioner

Nyckeltal	Definition	Syfte
Driftnetto	Nettoomsättning fastighetsförvaltning före eliminering av koncerninterna hyror minus fastighetsförvaltningens kostnader.	Nyckeltalet mäter fastighetsbolagens överskott från verksamheten och visar bolagets förmåga att finansiera verksamheten med egna medel
Marknadsvärde/kvm	Förvaltingsfastigheter exklusive nyproduktion dividerat med fastighetsportföljens totala uthyrningsbara yta.	Nyckeltalet visar utvecklingen av värdet på koncernens förvaltningsfastigheter i förhållande till yta över tid.
Överskottsgrad, %	Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.	Används för att visa hur stor andel av intäkterna som återstår efter fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått som kan jämföras mellan fastighetsbolag och även över tid.
Reell uthyrningsgrad, %	Antal uthyrda lägenheter inklusive lägenheter ställda för renovering samt lägenheter med tecknat hyreskontrakt dividerat med totalt antal lägenheter.	Används för att belysa den verkliga uthyrningsgraden i koncernen justerad för frivillig vakans i form av renoveringar samt tillfällig omflyttningsvakans.
Soliditet, %	Totalt eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.	Nyckeltalet används för att belysa koncernens räntekänslighet och finansiella stabilitet.
Belåningsgrad, %	Totala räntebärande skulder minus likvida medel vid periodens utgång i förhållande till förvaltningsfastigheter	Används för att belysa den finansiella risken och hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder efter avdrag av tillgänglig kassa. Nyckeltalet ger jämförbarhet mellan fastighetsbolag.
Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	Räntebärande skulder relaterade till förvaltningsfastigheter i förhållande till förvaltningsfastigheter exkl. pågående nyproduktion.	Används för att belysa den finansiella risken och hur stor del av förvaltningsverksamheten som är belånad med räntebärande skulder.
Räntetäckningsgrad, ggr	Rörelseresultat på 12 månaders basis dividerat med räntenettot.	Nyckeltalet visar hur många gånger koncernen klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten, och belyser hur känslig koncernen är för ränteförändringar.
EPRA NRV, mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, med återläggning av uppskjuten skatt och derivat hänförligt till helägd andel.	Nyckeltalet är ett etablerat mått på koncernens långsiktiga substansvärde och möjliggör analys och jämförelse mellan fastighetsbolag.
Förvaltningsresultat per aktie, kr	*Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till vägt* genomsnittligt antal aktier under perioden före utspädning.	*Används för att belysa förvaltningsresultat per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.*
Eget kapital per aktie, kr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens slut.	Nyckeltalet visar hur stor andel av koncernens redovisade eget kapital varje aktie representerar.
EPRA NRV per aktie, kr	EPRA NRV i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens slut.	Används för att belysa koncernens långsiktiga substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %	Procentuell förändring av förvaltningsresultat per aktie under perioden.	Används för att belysa den procentuella utvecklingen av förvaltningsresultatet över tid.
Årlig tillväxt EPRA NRV per aktie, %	Procentuell förändring av EPRA NRV per aktie under perioden.	Används för att belysa den procentuella utvecklingen av det långsiktiga substansvärdet över tid.

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

Kalendarium

Årsstämma 2022	3 maj 2022
Delårsrapport Q1 2022	3 maj 2022
Delårsrapport Q2 2022	13 juli 2022
Delårsrapport Q3 2022	26 oktober 2022

IR-kontakter
Andreas Morfiadakis, vd
+46 76 133 16 61
andreas.morfiadakis@klarabo.se

Patrick Lindström, IR-ansvarig
+46 70 971 12 70
patrick.lindstrom@klarabo.se

Kontakt Investor relations
ir@klarabo.se

20230207066652

KlaraBo i korthet 2
Året i korthet 5
Vd-ord 6
Marknad och trender 8
Affärsidé och värdeskapande 11
Mål och utfall 12
Fastighetsbestånd 13
Fastighetsförvaltning 14
Nybyggnation och projektutveckling 16
Förvärv 19
Renovering 22
Våra medarbetare 26
Vårt hållbarhetsarbete 29
Aktien 31
Förvaltningsberättelse 32
Risker och riskhantering 34
Flerårsöversikt nyckeltal 38
Finansiella rapporter koncernen 39
Finansiella rapporter moderbolaget 43
Noter 46
Styrelsens underskrifter 71
Revisionsberättelse 72
Bolagsstyrningsrapport 76
Styrelse 81
Ledning 83
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 84
Fastighetsförteckning 85
Nyckeltal/definitioner 89
Kalendarium 90
KlaraBos historia 91

Ladda ner optimerad PDF (A4) för utskrift

KlaraBos historia

KlaraBo grundades av bland andra nuvarande VD:n Andreas Morfiadakis. I samband med en nyemission som tillförde bolaget 65 mkr tillkom bland andra Lennart Sten som även är bolagets ordförande. Under året genomfördes de första markförvärven, vilket skedde i Bjuv och Svalöv med målet att uppföra hyreslägenheter.

Ytterligare en nyemission genomfördes som tillförde bolaget 287 mkr. Ett bestånd om närmare 1 600 bostäder förvärvades i Malmö, Sundsvall, Borlänge, Ludvika, Bollnäs och Smedjebacken. KlaraBo fick en marktilldelning i Hässleholm för uppförande av cirka 60 hyresbostäder.

Byggstart av 110 hyreslägenheter skedde i Höganäs och Svalöv. Förvärv genomfördes av 74 hyreslägenheter i Helsingborg samt 45 byggrätter i Höör från kommunen. Därtill erhölls markanvisning för uppförande av ett 20-tal hyreslägenheter i Lund.

2020

KlaraBo tillfördes cirka 328 mkr efter en nyemission till främst befintliga aktieägare. Bolaget förvärvade drygt 800 hyreslägenheter samt samhällsfastigheter i Trelleborg från kommunen för cirka 1 mdr kr. Förvärv av mark och byggrätter i Motala respektive Trelleborg genomfördes också för uppförande av totalt cirka 70 hyreslägenheter.

2021

KlaraBo förvärvade Kuststaden varefter bolaget hade sammanlagt över 5 000 lägenheter i förvaltning och ett fastighetsvärde överstigande 6 mdr kr. Förvärv genomfördes av drygt 270 hyreslägenheter i Gävle och Håbo samt byggrätter i Kristianstad avseende 95 hyreslägenheter. Bolagets B-aktie noterades på Nasdaq Stockholms huvudlista i december.

Text och produktion: Hallvarsson & Halvarsson i samarbete med KlaraBo. **Foto:** Madelene Engh, Christoffer Lomfors med flera.

KLARABO

Hyllie Stationstorg 2
215 32 Malmö
Info@klarabo.se
www.klarabo.se