20240708341 7i

KlaraBo Sverige AB

559029-2727

KLARABO

Årsredovisning
och koncernredovisning

för räkenskapsåret
2023-01-01 – 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i KlaraBo Sverige AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 3 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Malmö den 10 juni 2024

Andreas Morfiadakis
Verkställande direktör

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2024

Värdeskapande förvaltning med fokus på hållbar utveckling

KLARABO

Ö INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Innehåll

INTRODUKTION

KlaraBo i korthet	3
Året i korthet	4
Vd-ord	5

STRATEGI

Affärsidé och värdeskapandemodell	7
Mål och utfall	8

AKTIEN

Aktien	9

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Kort om vårt hållbarhetsarbete	11
KlaraBos roll i värdekedjan	12
Intressentdialog	13
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor	14
Klimat och energi	15
Cirkulära samhällen	18
Trygga och trivsamma kvarter	20
Medarbetare	22
Hållbara affärer	24
EU-taxonomi	25
GRI-index	29
Bestrykanderapport	30

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse	31
Risker och riskhantering	33
Flerårsöversikt nyckeltal	37
Finansiella rapporter koncernen	38
Finansiella rapporter moderbolaget	42
Noter	45
Styrelsens underskrifter	71
Revisionsberättelse	72

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapport	76
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten	81
Styrelse	82
Ledning	84

ÖVRIGT

Fastighetsförteckning	85
Nyckeltal/definitioner	89
Kalendarium	90
KlaraBos historia	91

20240708341173

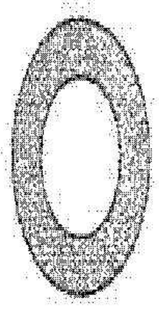
INNEHÅLL
INTRODUKTION
KlaraBo i korthet
Året i korthet
Vd-ord
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

KlaraBo i korthet

KlaraBo Sverige AB är ett börsnoterat fastighetsbolag med långsiktigt förvaltningsperspektiv inom bostadsfastigheter. Verksamheten fokuserar på förvaltning, förädling och renovering av beståndet. Därtill förvärvas äldre bestånd och nya hyresbostäder produceras när marknadsförutsättningarna är de rätta. KlaraBo har sitt huvudkontor i Malmö men är verksamt över hela Sverige.

VERKSAMHETEN

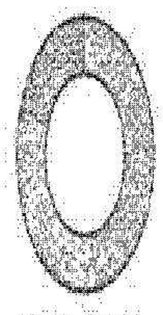
Förvaltningsfastigheter
Bestånd med renoveringspotential



40% 60%

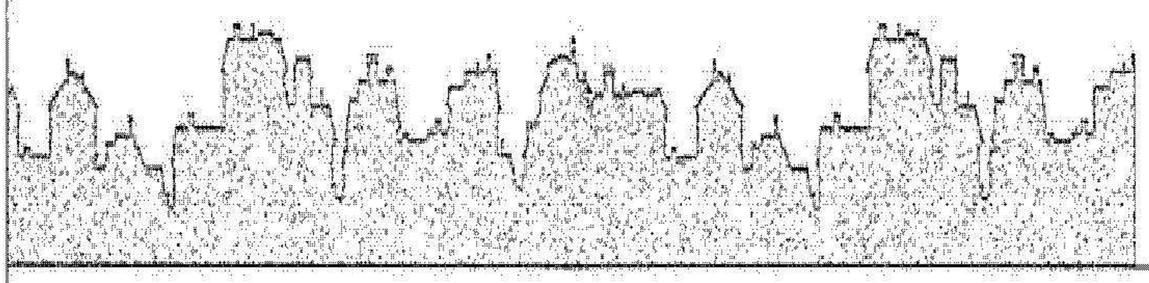
FASTIGHETSPORTFÖLJ

Förvaltningsfastigheter
Projektportfölj



80% 20%

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 Umeå i norr och indelade i fyra förvaltningsregioner; Syd, Öst, Mitt och Norr.



499 500	-2,91	32,0	52,2
Total uthyrningsbar yta, kvm	Resultat per aktie, kr	Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	Belåningsgrad, %

9 007	42,6	6 604	79,9	3,7
Totalt marknadsvärde fastigheter, mkr	Soliditet, %	Antal hyreslägenheter	Räntesäkringsgrad, %	Räntebindningstid, år

Signerat: AH, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

20240708341174

INNEHÅLL
INTRODUKTION
KlaraBo i korthet
Året i korthet
Vd-ord
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Året i korthet

Kv1

KlaraBo förlängde hyresavtalet med Systembolaget i Västervik. Avtalet förlängdes med fem år och avser butikslokalerna i Tulpanens galleria i centrala Västervik. Hyresvärdet uppgår till cirka 1,8 Mkr årligen. Parterna träffade även ett samverkansavtal för minskad klimatpåverkan.

KlaraBo tecknade ett femårigt hyresavtal om 500 kvm för förskoleverksamhet med Renässans Akademin i Trelleborg. Hyresvärdet uppgår årligen till 0,8 Mkr.

Kv2

KlaraBo installerade fjärrvärme och öppet fiber för 140 hushåll i Skönvik strax norr om Sundsvall. Projektet innebar en besparing om knappt 0,6 Mkr respektive drygt 100 000 kg koldioxidekvivalenter (kgCO2e) om året. I samband med fjärrvärmeinstallationen installerades även öppet fiber.

KlaraBo meddelade sina val att förlänga befintligt lån om drygt 500 Mkr till hösten 2027. Lånet utgjorde drygt 10 procent av Klarabos totala lånestock och kreditmarginalen blev lägre än snittet för KlaraBos dåvarande kreditmarginal. Åtgärden innebar att kapitalbindningen förlängdes till 2,6 år.

Kv3

KlaraBo tecknade ett femårigt hyresavtal om 1 600 kvm med Malmö Stad i centrala Malmö. Fastigheten förhyrs i sin helhet av Malmö Stad för verksamhet inom funktionsstödsförvaltningen. Avtalet löper från den 1 oktober 2023.

KlaraBo tecknade ett tvåårigt hyresavtal om 400 kvm kontorslokaler i det så kallade Palladiumhuset i Borlänge. Avtalet gäller från den 1 november 2023 och det årliga hyresvärdet uppgår till 0,5 Mkr.

Kv4

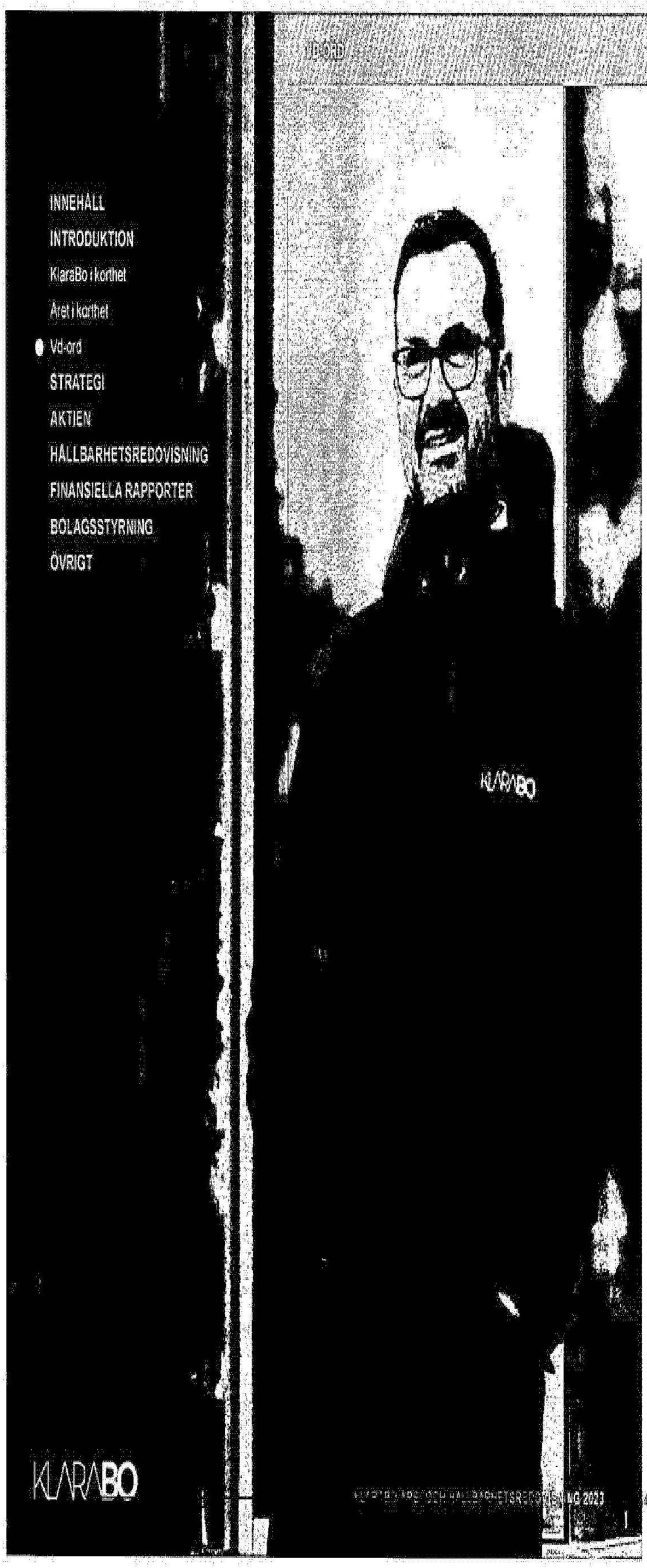
KlaraBo förlängde ett befintligt lån om 365 Mkr till hösten 2026. Kreditmarginalen i lånet understeg KlaraBos dåvarande genomsnittliga kreditmarginal och samtidigt förlängdes bolagets kapitalbindning till 2,4 år. Därmed har KlaraBo inga ytterligare krediter som förfaller 2023-2024.

En klimatfärdplan antogs som beskriver hur KlaraBo ska arbeta för att nå målet om klimatneutralitet i hela värdekedjan senast 2045 respektive delmålet om att bara använda förnybar energi för el, värme och bilar senast 2030.

Vid årsskiftet hade sammanlagt 220 lägenheter renoverats i beståndet under året. Hyresvärdesökningen uppgick totalt till 12,6 procent, jämfört med den generella hyreshöjningen om cirka 3,4 procent för 2023.

20240708341175

INNEHÅLL
INTRODUKTION
KlaraBo i korthet
Året i korthet
Vd-ord
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT



”Förändrat marknadsklimat och ökad intjäningsförmåga”

Utvecklingen under verksamhetsåret bekräftar styrkan i KlaraBos affärsmodell som innefattar långsiktigt ägande, förvaltning och förädling av hyresfastigheter. En affärsmodell, som medför årliga hyreshöjningar över den allmänna nivån, och skapar gynnsamma förutsättningar för dels ett successivt ökande värde på vår fastighetsportfölj och dels god tillväxt i kassaflödet per aktie över tid. En ytterligare faktor som bidrar till vår stabilitet, inte minst under 2023, är den höga andelen av finansiering som är räntesäkrad och vår finansiering uteslutande sker via bankbelåning.

Bevisad affärsmodell som uppgraderar äldre fastighetsbestånd

KlaraBo har som mål att genom aktiv förvaltning och materiella investeringar uppnå en hyresutveckling som överstiger den allmänna årliga hyreshöjningen. För att nå detta mål är en central del i KlaraBos strategi är att förvärva och utveckla befintliga bostadsfastigheter i tillväxt regioner över hela landet. Uppgradering och standardhöjande åtgärder fortsatte enligt plan under året och 220 lägenheter renoverades, vilket innebär i snitt 55 per kvartal. Samtidigt som hyresintäkterna i dessa lägenheter ökar sänks drift- och underhållskostnader bland annat tack vare mer energisnåla hållbara lösningar. De standardhöjande åtgärderna tillsammans med den generella hyreshöjningen bidrog till att hyresvärdet för våra bostäder ökat med 12,6 procentenheter under 2023, jämfört med en generell hyreshöjning om 3,4 procent.

Värdeskapande förvaltning motverkar högre avkastningskrav

De värdeskapande åtgärderna illustrerar affärsmodellens potential. Trots stigande avkastningskrav dämpar uppgraderingarna, som endast sker i takt med frivillig avflyttning, en eventuell värdenedgång i beståndet. Under året höjdes det externa avkastningskravet på våra fastigheter med i genomsnitt 67 baspunkter. Detta skulle enligt känslighetsanalysen motsvarat ett värdetapp om cirka 1 190 Mkr, allt annat lika, men tack vare det löpande förädlingsarbetet uppgick värdeminskningen till

4470023 Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

20240708341176

INNEHÅLL
INTRODUKTION
KlaraBo i korthet
Året i korthet
VD-ord
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

cirka 750 Mkr. Vår strategi är att fortsätta utveckla beståndet genom förädling och förtätning. Med en snitthyra om låga 1 127 kr/kvm för den oförädlade delen av beståndet, vilket är betydligt under generell marknadsnivå, finns alltså betydande utrymme framöver för fortsatt värdeskapande.

Hyresförhandlingar 2024

Under det fjärde kvartalet inleddes hyresförhandlingarna inför 2024. Per den 1 januari 2024 var närmare 90 procent av vårt bestånd, motsvarande cirka 5 800 lägenheter, förhandlade eller direktaviserade med hyreshöjningar om i genomsnitt 5,0–5,5 procent. De senaste åren har de flesta drifts- och underhållskostnader ökat avsevärt till följd av den höga inflationen. Det gäller givetvis också avgifter för fjärrvärme, el samt VA. Som ett affärsdrivande bolag måste vi se till att ha rätt förutsättningar för att förvalta våra fastigheter på ett ansvarsfullt sätt och se till att vi kompenseras för de ökade kostnaderna i samhället genom att föra vidare en del av dessa till hyresgästerna via den årliga hyresförhandlingen. För oss är det också viktigt att de nya hyrorna börjar gälla från årets inledning, då kostnadsökningarna träder i kraft.

Stabil finansiell grund

KlaraBo förlängde under året ett befintligt lån om 365 Mkr till hösten 2026. Kreditmarginalen i lånet understeg vår genomsnittliga kreditmarginal samtidigt som kapitalbindningen förlängdes. I och med det har vi inga ytterligare krediter som förfaller förrän 2025. Samtliga KlaraBos lån är upptagna via fem nordiska banker vilket är en fördel. Vid årsskiftet uppgick räntesäkringsnivån till 79,9 procent. Belåningsgraden uppgick per årsskiftet till 52,2 procent, och finansiering sker som sagts endast via bankbelåning.

Fortsatt fokus på hållbar utveckling

Under 2022 tog vi fram en ny hållbarhetsstrategi som grundar sig i våra mest väsentliga hållbarhetsområden: Klimat och energi, Cirkulära samhällen, Trygga och trivsamma kvarter, Medarbetare och Hållbara affärer. Därtill formulerade vi mål som till exempel innebär att vi ska vara klimatneutrala i hela värdekedjan till 2045. Under året som har gått har vi jobbat vidare med att förverkliga vår strategi och implementerat nya rutiner, vi har bland annat tagit fram en klimatfärdplan och klimatriskinventerat hela vårt fastighetsbestånd. Vi har jobbat vidare med att stärka känslan av trygghet och gemenskap i våra bostadskvarter genom olika dialoger och samarbeten.

På grund av det marknadsläge som rådde under året med höga räntor och en turbulent fastighets- och byggbransch, har vi haft färre nybyggnationer. I stället har vi fokuserat än mer på att minska koldioxidutsläppen i befintligt bestånd genom att se över möjligheten att teckna mer miljövänliga fjärrvärmeavtal, energieffektivisering och återbruk. KlaraBo kommer påverkas av flertalet av de hållbarhetsrelaterad EU-direktiv som träder i kraft inom de kommande åren, vi har tagit många viktiga steg i år med förberedelserna inför detta men det kommer vara fortsatt fokus under 2024.

KlaraBos första medarbetarundersökning genomförd

Under 2023 genomförde KlaraBo sin första medarbetarundersökning där vi fick värdefull feedback på hur KlaraBo uppfattas som arbetsgivare och hur organisationen mår. Resultatet av undersökningen ligger till grund för de aktiviteter och insatser vi kommer att genomföra under kommande år. Trivsel, hälsa och engagemang för våra 66 medarbetare är avgörande för vår fortsatta utveckling och framgång som bolag. Målet är att skapa förutsättningar för medarbetare att trivas och utvecklas inom sina roller och inom företaget, att utveckla ledarskapet och att arbeta för att KlaraBo blir en än mer attraktiv arbetsgivare. Jag vill här också passa på att tacka alla medarbetare för deras driv, engagemang och prestationer under 2023 och ser fram emot att vi tar ytterligare steg för att skapa trivsel för oss själva som för våra hyresgäster.

KlaraBo ska vara ett tillväxtbolag

De flesta bedömare ser ett mer gynnsamt marknadsklimat för fastighetsbranschen, och inte minst bostäder, under 2024 jämfört med fjolåret. Det ger oss potential att dels växa vårt förvaltningsbestånd via förvärv och dels expandera via nyproduktion. Även om KlaraBo i grunden ska vara ett tillväxtföretag är, och förblir, basen i vårt värdeskapande vår affärsmodell som kontinuerligt leder till ett högre värde på vårt fastighetsbestånd och tillväxt i kassaflöde per aktie över tid.

Sammantaget, är behovet av bostäder i landet fortsatt stort, inte minst vad gäller hyresrätter och vi har en fortsatt god efterfrågan på våra hyreslägenheter. Under året var vårt med bestånd mer eller mindre fullt uthyrt med en stabil uthyrningsgrad om 97,8 procent. Sammantaget ser vi framtiden an med tillförsikt.

Andreas Morfiadakis,
vd KlaraBo

KLARABO AB, 556744-7023 20240708341177
Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AF, HS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
Affärsidé och värdeskapandemodell
Mål och utfall
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Affärsidé och värdeskapandemodell

Affärsidé

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

Tillgångar och resurser

Humankapital

- Kompetens och erfarenhet hos 66 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 markinnehav.

Finansiellt kapital

- 8 815,1 mkr i eget kapital och lån.
- Starkt kassaflöde stabil balansräkning.

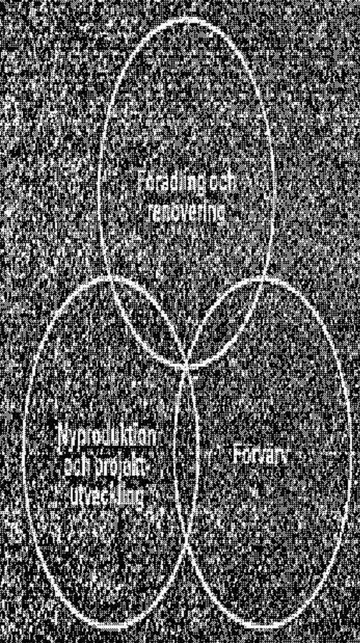
Affärsmodell

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

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

- Upparbetad renoveringsstrategi som genom uppgradering av lägenheter vid omflyttning, leder till successivt ökat kassaflöde, driftnetto och minskning av löpande underhållsbehov.
- Värdeskapande åtgärder i fastigheten genom olika kund erbjudanden vilket leder till ökad standard i fastigheten samt bidrar till ökat kassaflöde och driftnetto.
- Förvaltning i egen regi ger ett kontinuerligt fokus på optimering och kostnadskontroll av drift- och underhållskostnader.
- Kundnära förvaltning vilket ger möjligheter till bättre anpassning av erbjudandet för att vid varje tillfälle passa kundernas behov och efterfrågan.



Skapat värde

För ägarna

- Hållbar affär och långsiktig lönsamhet, tillväxt och utveckling till ägarna.

För medarbetarna

- Fokus på schyssta arbetsvillkor, hälsa, mångfald och inkludering.
- Utvecklingsmöjligheter.

För kunderna

- Välbelägenheter, egenutvecklade bostäder. Trygga och trivsamma kvarter.

För samhället

- Tillgodoser lokala behov av bostäder. Arbetar för att minska våra utsläpp av växthusgaser i enlighet med Parisavtalet.

20240708341178

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
Affärsidé och värdeskapandemodell
Mål och utfall
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

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.

Övergripande mål		Mål	Utfall 2023	Kommentar
Förvaltad yta, BOA	Vid utgången av år 2025 har KlaraBo som målsättning att äga och förvalta minst en halv miljon kvadratmeter bostäder.	>500 000 kvm	437 258 kvm	Förvaltad yta ökade under året med 4 178 kvm till följd av färdigställda nyproduktionsprojekt.
Byggrätter	Under perioden 2021 till 2023 har KlaraBo som målsättning att byggstarta minst 200 bostäder och därefter är det långsiktiga målet att byggstarta minst 500 bostäder per år. Bostäderna ska främst vara egenutvecklade och miljöcertifierade.	>200 bostäder	0	De fortsatt utmanande marknadsförutsättningarna innebar att målet inte uppnåddes.
Hyresvärde	Hyresutvecklingen för befintliga bostäder som är renoveringsbara ska genom aktiv förvaltning och investeringar materiellt överstiga den allmänna årliga hyreshöjningen.	>Allmän hyreshöjning	3,4 procentenheter	Med totalt 220 helrenoverade lägenheter 2023 uppfylldes målet.
Långsiktigt substansvärde	Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie om minst 15 procent inklusive eventuella värdeöverföringar.	>15%	-2%	Den genomsnittliga årliga tillväxten sedan 2019 uppgår till 24 procent.
Förvaltningsresultat	Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om minst 12 procent.	>12%	3%	Den genomsnittliga årliga tillväxten sedan 2019 uppgår till 32 procent.
Utdelning	Långsiktigt ska KlaraBo dela ut 50 procent av beskattat förvaltningsresultat. Dock kommer KlaraBo att prioritera tillväxt genom nyproduktion, investeringar i befintligt bestånd och förvärv, under de närmaste åren, varför utdelningar då kan komma att utebli.	>50% av beskattat förvaltningsresultat	-	KlaraBo fortsätter att prioritera återinvesteringar i verksamheten framför utdelning i enlighet med utdelningspolicyn.
Hållbarhet	Senast år 2030 ska endast förnybar energi användas för el, värme och bilar i vår verksamhet. Senast år 2045 ska vi vara klimatneutrala i hela värdekedjan. För övriga hållbarhetsmål, se sidorna 15, 18, 20, 22 och 24.	2030 – Endast förnybar energi 2045 – Klimatneutrala	Växthus-gasintensitet 2023: 0,031 ton CO_2e/kvm	Under 2023 har åtgärder för att minska KlaraBos koldioxidutsläpp i den egna verksamheten prioriterats.

Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

20240708341179

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
Affärsidé och värdeskapandemodell
Mål och utfall
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Aktien

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 2023 till 16 300 000 och antalet B-aktier till 115 527 883. Aktiekapitalet uppgick till 6 591 394 kr och kvotvärdet per aktie var därmed 0,05 kr. KlaraBos B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm sedan den 2 december 2021.

Ägare och ägarstruktur

De femton största ägarna kontrollerade 71 (70) procent av kapitalet och 82 (81) procent av rösterna per den 31 december 2023. Svenska företag, fonder och privatpersoner ägde 78,11 (78,60) procent av aktiekapitalet medan det utländska aktieägandet uppgick till 21,89 (21,40) procent av kapitalet. Antalet aktieägare uppgick totalt till 5 829 (6 672).

Omsättning och handel

Totalt omsattes 21,0 (25,9) miljoner aktier under 2023 till ett sammanlagt värde av 304,8 (624,3) mkr. Den största handelsplatsen var OMX Stockholm, där 69,21 procent av årets handel skedde. Den näst största var Chicago Board Options Exchange (CBOE), som stod för 6,9 procent av handeln.

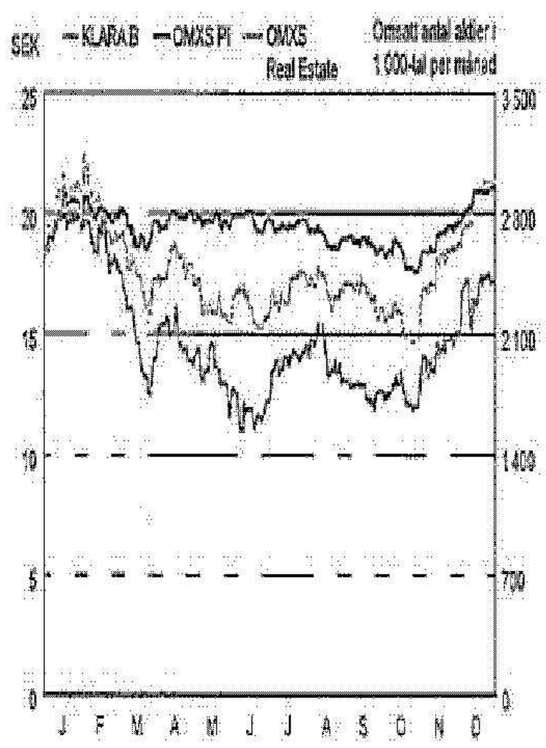
Aktieutveckling

Under året sjönk KlaraBos aktiekurs med 5,92 procent, från 18,24 kr till 17,16 kr. Årets högsta stängningskurs var 21,06 kr per den 17 januari och lägsta stängningskurs var 11,02 kr den 9 juni 2023. Under året steg OMX Stockholm PI med 15,48 procent medan OMX Stockholm Real Estate PI steg med 16,95 procent. Per den 31 december 2023 uppgick KlaraBos börsvärde till 2,3 (2,4) mdr kr.

Utdelningspolicy

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

Aktiens utveckling 2023



15 största ägarna

	Kapital	Röster
Investment AB Spiltan	11,70%	11,80%
Rutger Arnhult	8,40%	4,00%
Wealins S.A.	7,30%	3,90%
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	7,10%	3,40%
Ralph Mühlrad	6,40%	7,20%
Anders Pettersson med familj	5,90%	15,60%
ODIN Fonder	4,30%	2,00%
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	4,30%	2,00%
Länsförsäkringar Fonder	4,10%	2,00%
Lennart Sten	3,90%	8,30%
Mats Johansson	2,00%	9,70%
Andreas Morfiadakis	1,90%	8,50%
Richard Mühlrad	1,40%	5,20%
Carnegie Fonder	1,20%	0,60%
Avanza Pension	1,20%	0,60%
Övriga	29,00%	16,00%

Källa: Holdings

Källa: Holdings

Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

20240708341180

INNEHÅLL

INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Cirkulära samhällen
Trygga och trivsamma kvarter
Medarbetare
Hållbara affärer
EU-taxonomi
GRI-index
Revisorsyttrande
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

HÅLLBARHETSREDOVISNING 2023

Hur vi jobbar för en hållbar samhällsutveckling

KLARABO

20240708341S1

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Cirkulära samhällen
Trygga och trivsamma kvarter
Medarbetare
Hållbara affärer
EU-taxonomi
GRI-index
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Kort om vårt hållbarhetsarbete

Hållbarhetsstyrning

KlaraBos styrelse är ytterst ansvariga för bolagets hållbarhetsstrategi och beslutar om till exempel fokusområden och hållbarhetsmål. Det finns inte något särskilt utskott i styrelsen för hållbarhetsfrågor. Det löpande hållbarhetsarbetet avrapporteras regelbundet till styrelsen och prioriterade hållbarhetsfrågor följs upp i samband med styrelsemöten. Hur hållbarhetsarbetet fortskrider presenters i delårsrapporterna och en mer omfattande rapportering med klimatbokslut och övriga hållbarhetsnyckeltal presenteras i KlaraBos års- och hållbarhetsredovisning. Styrelsen är ansvarig för och godkänner delårsrapporter samt års- och hållbarhetsredovisning. Klagomål och avvikelser kopplade till KlaraBos hållbarhetsarbete och uppförandekod rapporteras till styrelsen om sådana inträffar. Under året har inga avvikelser eller bekräftade fall om brott mot uppförandekoden rapporterats.

Styrelsemedlemmarna har ett individuellt ansvar att säkerställa relevant hållbarhetskompetens. Styrelsens arbete utvärderas årligen och utgör ett underlag för valberedningen. Hållbarhet har hittills inte varit en del av utvärderingen, men kommer framgent att vägas in i valberedningens arbete.

Det strategiska ansvaret för KlaraBos hållbarhetsarbete, som innefattar styrning och uppföljning, ligger hos ledningsgruppen, tillsammans med hållbarhetschef och HR-chef. Hållbarhetsåtgärder prioriteras efter förväntad effekt och rimlig kostnad. Vår förvaltningsorganisation ansvarar för implementering och uppföljning.

Om hållbarhetsrapporten

Sedan 2022 redovisar KlaraBo hållbarhetsarbetet årligen, i samband med årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten omfattar hela KlaraBo Sverige AB för rapporteringsperioden 1 januari till 31 december år 2023. Rapporten är granskad av KlaraBos styrelse. Utöver revisors yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten görs ingen extern granskning av innehållet.

Kontaktperson för hållbarhetsrapporten är Kristin Lundmark, kristin.lundmark@klarabo.se

Förändringar från tidigare hållbarhetsrapport

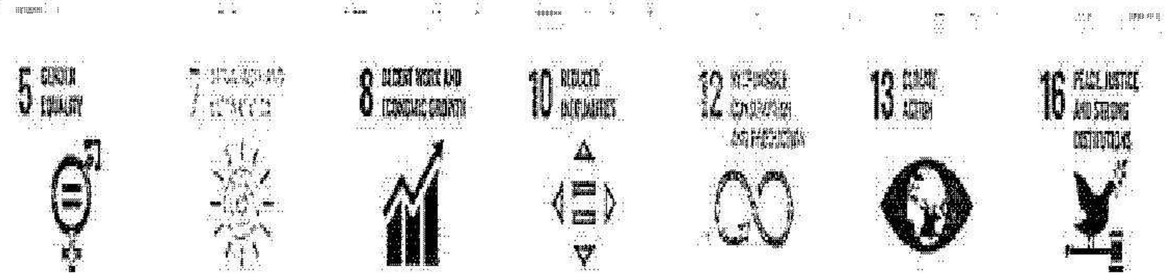
I år utökar vi rapporteringen och redovisar, utöver årsredovisningslagen 6 kap 11 §, även vårt hållbarhetsarbete med referens till GRI Standards 2021 samt EU:s taxonomiförordning. Vi utökar även omfånget av rapporterade växthusgasutsläpp i scope 3 till att omfatta fler utsläppskategorier enligt GHG-protokollet.

Styrdokument för KlaraBos hållbarhetsarbete

- Svenska Aktiebolagslagen
- Årsredovisningslagen
- Miljöbalken
- Arbetsmiljölagen
- Boverkets byggregler
- FN:s globala hållbarhetsmål
- Parisavtalet
- KlaraBos uppförandekod för medarbetare
- KlaraBos uppförandekod för leverantörer (enligt riktlinjerna för UN Global Compact)
- Svanen
- Miljöbyggnad

Samarbeten för KlaraBos hållbarhetsarbete

- LFM 30
- Fastighetsägarna
- Hyresgästföreningen



FN:s globala hållbarhetsmål ligger till grund för KlaraBos hållbarhetsarbete. Vi har identifierat de sju målen som områden där KlaraBo kan påverka mest.

20240708341152

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Cirkulära samhällen
Trygga och trivsamma kvarter
Medarbetare
Hållbara affärer
EU-taxonomi
GRI-index
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

KlaraBos roll i värdekedjan

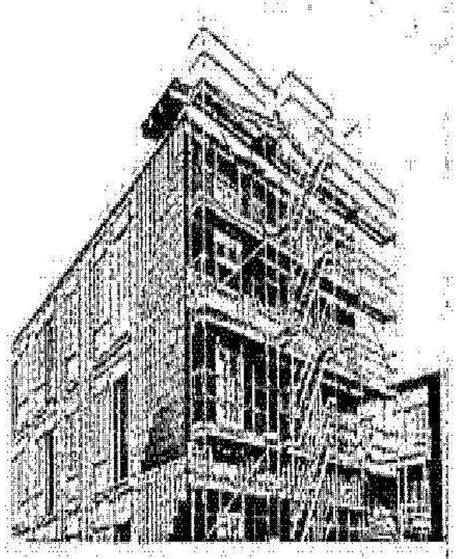
KlaraBos värdekedja spänner hela vägen från råvaruleverantörer till hyresgäster. Vi påverkar och påverkas av olika hållbarhetsfrågor i såväl tidigare som i senare led av värdekedjan.

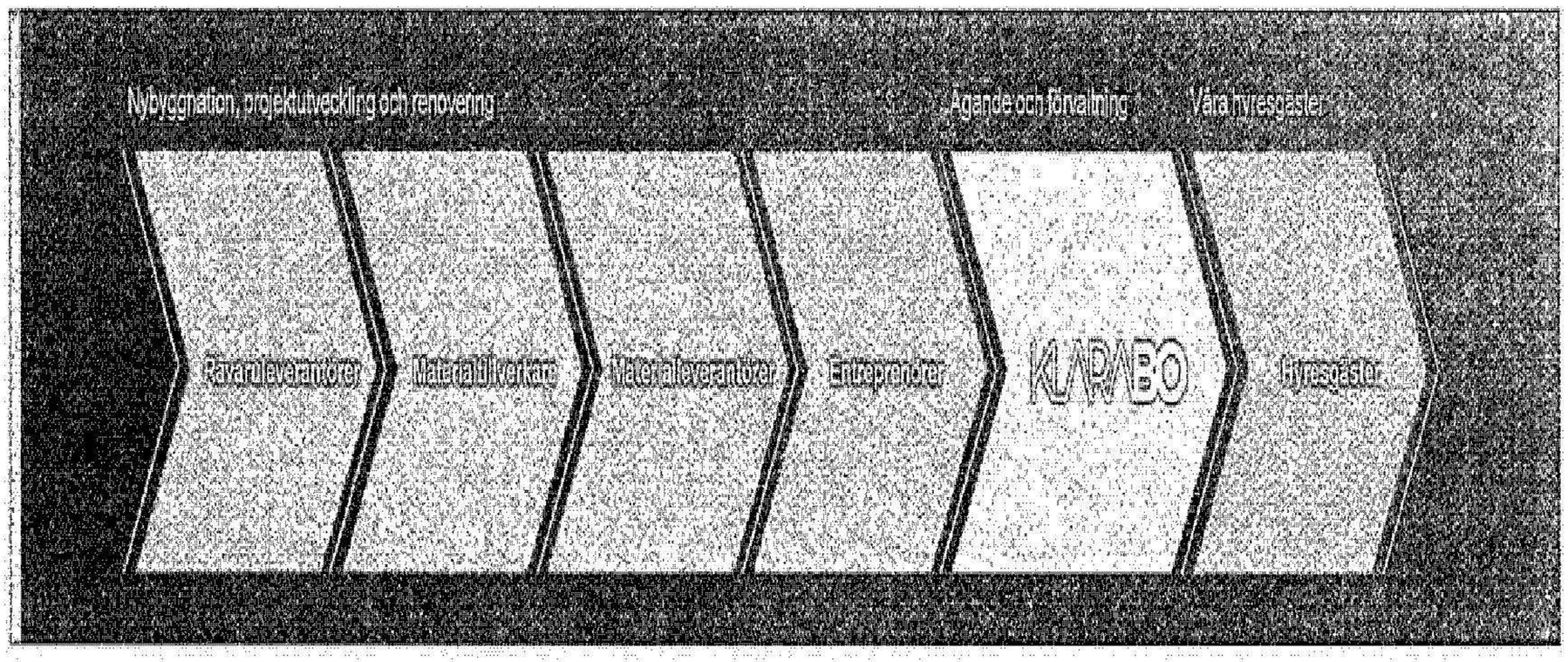
I våra nybyggnads- och renoveringsprojekt är vi beroende av entreprenörer, materialleverantörer och i förlängningen även av materialtillverkare och råvaruproducenter. För att uppföra en byggnad krävs stora mängder av olika byggmaterial och spårbarheten bakåt i värdekedjan är låg. Vi ställer krav på våra leverantörer inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption. Läs mer om det på sida 24. I senare led av värdekedjan finns hyresgästerna fördelade på våra 6504 lägenheter. Som bostadsbolag har vi stor påverkan inom frågor som rör hyresgästernas boendemiljö, trygghet och trivsel. Det ger oss också möjlighet att skapa förutsättningar för hållbara val i vardagen. På sida 20 kan du läsa mer om hur vi arbetar med trygga och trivsamma kvarter.

Affärsmodell

KlaraBos affärsmodell bygger på en långsiktig förvaltning genom förvärv, nybyggnation och renovering. Nyproducerade bostäder miljöcertifieras och byggs enligt en standardiserad process, vilket medför rimliga hyror för de boende.

En viktig del av KlaraBos affär handlar om att förvärva bostäder för ett långsiktigt ägande och förvaltande. Då en stor del av en byggnads totala klimatpåverkan sker under byggskedet är det alltid fördelaktigt att renovera och nyttja de hus som redan finns. I samband med omflyttning, eller på förfrågan från hyresgästen, kan KlaraBo successivt renovera lägenheterna. En sådan renovering innebär bland annat höjd standard, tillgänglighetsanpassning samt att material med eventuella farliga ämnen omhändertas. På sidan 7 beskrivs KlaraBos affärsmodell närmare.





20240708341833

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
O Intressentdialog
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Cirkulära samhällen
Trygga och trivsamma kvarter
Medarbetare
Hållbara affärer
EU-taxonomi
GRI-index
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Intressentdialog

En viktig del i vårt hållbarhetsarbete handlar om att ta reda på vilka förväntningar och krav våra intressenter har på KlaraBo. Genom löpande intressentdialoger får vi en ökad förståelse för vilka frågor som skapar värde för våra intressenter och vilka frågor som påverkar de mest sårbara grupperna.

Våra viktigaste intressentgrupper är hyresgäster, medarbetare, styrelse, ägare, långivare och Hyresgästföreningen. KlaraBo för löpande dialog med intressenterna genom bland annat möten, enkäter och intervjuer. År 2022 genomfördes en fördjupad intressentdialog där intressentgrupperna, genom en webbenkät, fick värdera olika hållbarhetsfrågors betydelse för KlaraBo. I styrelse- respektive ledningsgrupp genomfördes workshops där deltagarna fick diskutera vilka hållbarhetsfrågor de ansåg ha störst strategisk betydelse för KlaraBo, utifrån ett risk- och möjlighetsperspektiv. Djupintervjuer genomfördes med representanter för ägare och Hyresgästföreningen. Under 2024 kommer kompletterande intervjuer att genomföras med fler representanter i värdekedjan.

De hållbarhetsfrågor som intressenterna fick värdera
Klimat och energi, klimatanpassade fastigheter, vattenanvändning, cirkulärt samhälle, sunda materialval, biologisk mångfald, transporter, mångfald och inkludering, samhällsengagemang, trygga och trivsamma kvarter, schyssta arbetsvillkor, utbildning och information om hållbarhet, affärsetik, hållbar affärsmodell och långsiktigt värdeskapande.

Intressentgrupp	Väsentliga hållbarhetsfrågor	Dialogtillfällen
Hyresgäster	Schyssta arbetsvillkor Trygga och trivsamma bostadskvarter Affärsetik Sunda material	Enkät
Medarbetare	Schyssta arbetsvillkor Trygga och trivsamma bostadskvarter Affärsetik	Enkät, workshop ledningsgrupp
Styrelse	Trygga och trivsamma bostadskvarter Klimat och energi Mångfald och inkludering Affärsetik	Enkät, workshop
Ägare och långivare	Affärsetik Trygga och trivsamma bostadskvarter Klimat och energi Mångfald och inkludering	Enkät, djupintervju
Hyresgästföreningen	Klimat och energi Trygga och trivsamma bostadskvarter Hållbar affärsmodell	Enkät, djupintervju

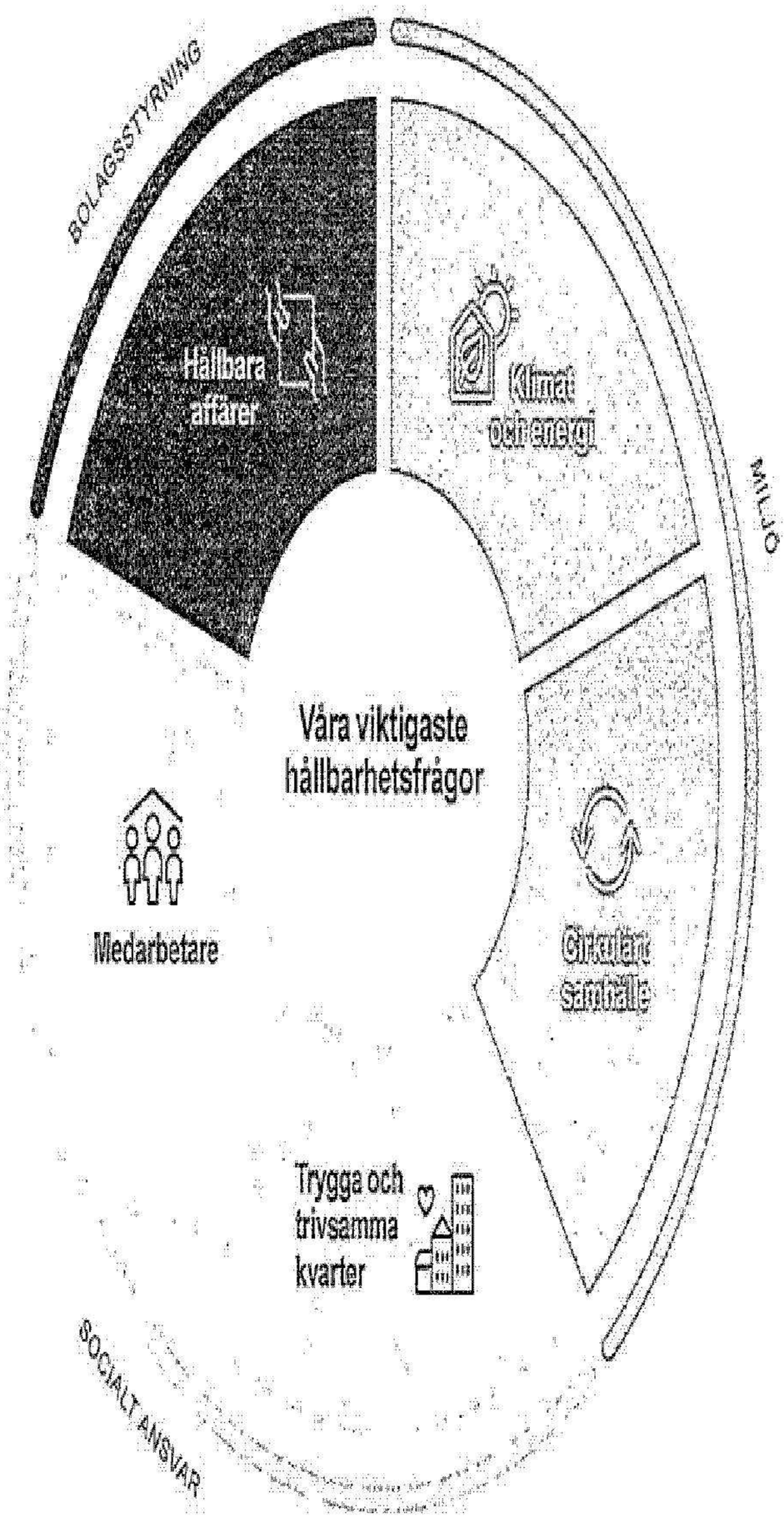
20240708341841

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Cirkulära samhällen
Trygga och trivsamma kvarter
Medarbetare
Hållbara affärer
EU-taxonomi
GRI-index
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Våra viktigaste hållbarhetsfrågor

Med utgångspunkt i hur KlaraBo påverkar samhälle, miljö och klimat har fem hållbarhetsfrågor valts ut som de mest väsentliga för KlaraBo att arbeta vidare med. I prioriteringsarbetet har även intressenterna involverats. Inom samtliga hållbarhetsfrågor har mål formulerats.

För att identifiera våra viktigaste hållbarhetsfrågor har vi använt oss av GRI:s (Global Reporting Initiative) process för väsentlighetsanalys. Processen består av ett antal steg där det första handlar om att förstå organisationens hållbarhetssammanhang. Med utgångspunkt i genomförda intressentdialoger och ramverket SASB (Sustainability Accounting Standards Board) sammanställdes hållbarhetsfrågor relaterade till KlaraBos verksamhet. I nästa steg bedömdes frågornas faktiska och potentiella påverkan på människa, miljö, ekonomi och samhälle. Därefter gjordes en värdering utifrån hur allvarlig och hur sannolik KlaraBos påverkan på dessa frågor är. Fem hållbarhetsområden identifierades som extra viktiga för KlaraBo att arbeta vidare med. Dessa områden är klimat och energi, cirkulärt samhälle, trygga och trivsamma kvarter, medarbetare samt hållbara affärer. I prioriteringsarbetet involverades även intressenterna. Frågorna validerades med utvalda intressenter och styrelse. Under 2022 fastslogs mål och utifrån dessa har strategier och handlingsplaner arbetats fram under 2023. Under 2024 kommer en dubbel väsentlighetsanalys att genomföras, som förberedelse för den kommande hållbarhetsrapporteringslagen Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).

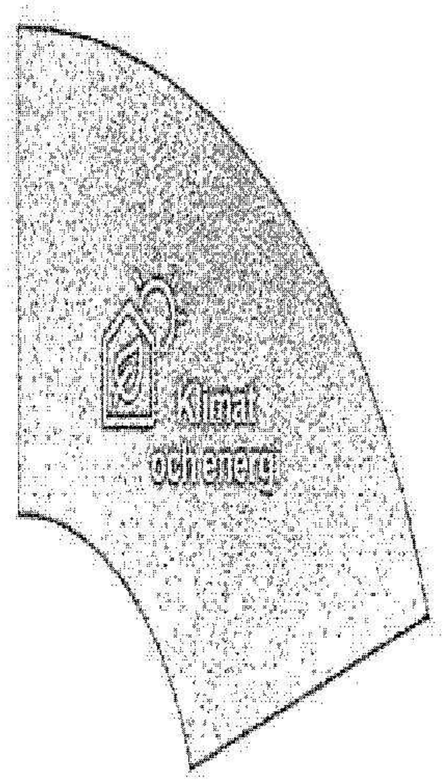


20240708341 85

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Cirkulära samhällen
Trygga och trivsamma kvarter
Medarbetare
Hållbara affärer
EU-taxonomi
GRI-index
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Ett KlaraBo i omställning

KlaraBos långsiktiga klimatmål är att senast år 2045 vara klimatneutrala i hela värdekedjan. Ett mål som är i linje med FN:s globala hållbarhetsmål och Parisavtalet. Under året har vi arbetat fram en färdplan som beskriver vår omställning.



Mål

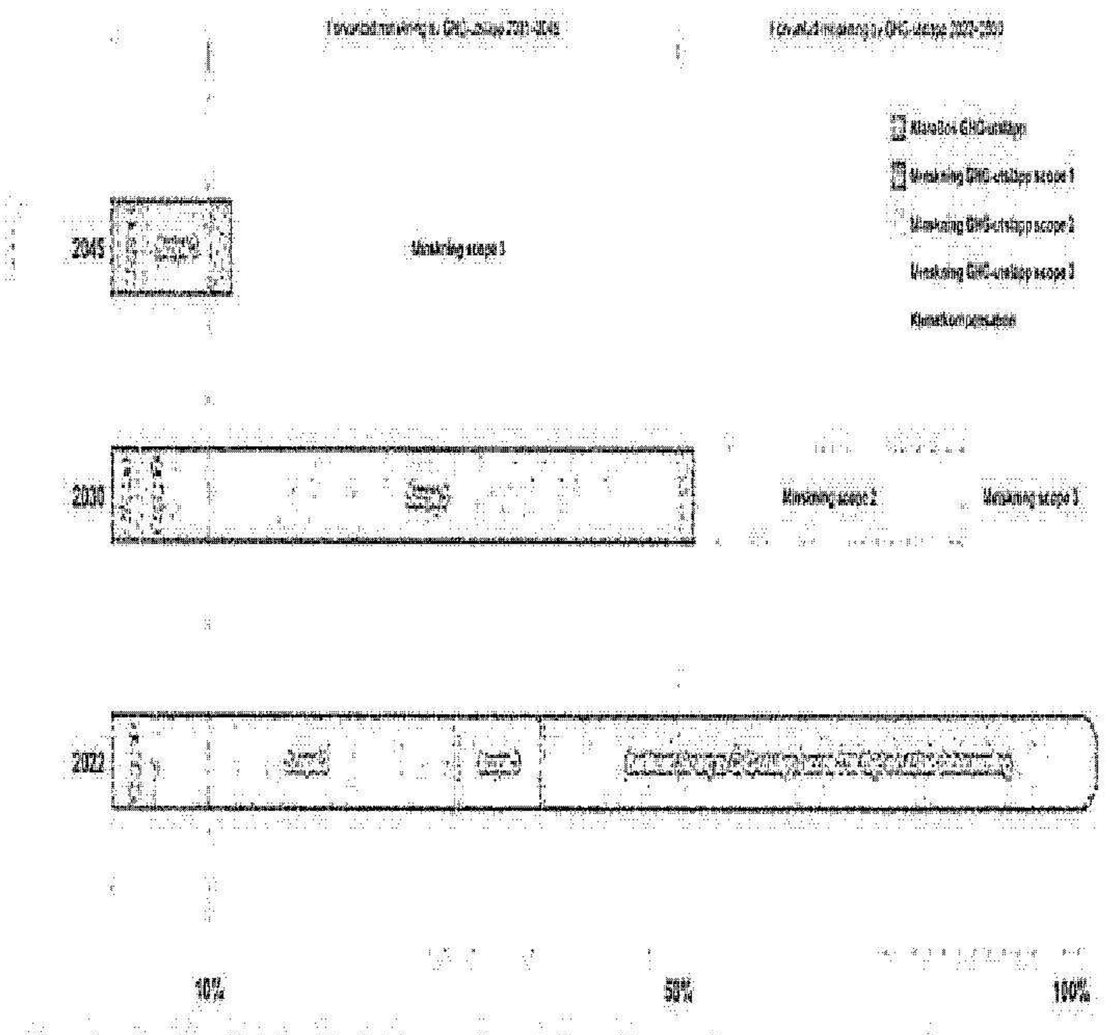
- Senast år 2030 ska endast förnybar energi användas för el, värme och bilar i vår verksamhet. Senast år 2045 ska vi vara klimatneutrala i hela värdekedjan.
- Senast år 2025 ska energianvändning per kvm i KlaraBos fastighetsbestånd ha minskat med minst 10 procent jämfört med 2021.
- Alla våra nybyggda bostäder certifieras minst enligt Svanen.
- Trästomme ska prioriteras vid nyproduktion.
- Alla våra fastigheter ska klimatsäkras.

Risk

Energimarknaden är global och påverkas av faktorer i omvärlden. De kommande åren förväntas stigande och oförutsägbara energipriser vilket innebär en ekonomisk risk för KlaraBo. Enligt FN:s klimatpanel IPCC är en global temperaturökning på 1,5 grader oundviklig. Med klimatförändringar ökar riskerna för bland annat översvämningar, skyfall, värmeböljor och bränder. Något som kan medföra stora påfrestningar på KlaraBos fastigheter.

En klimatfärdplan för att nå våra mål

För att kunna följa upp och styra mot våra klimat- och energimål har vi under året lagt stort fokus på att ta fram en klimatfärdplan. Planen, som utgår från GHG-protokollets kategorier för utsläpp av växthusgaser, beskriver mål och delmål inom respektive område. Planen beskriver också översiktligt vilka aktiviteter som krävs för att nå målen inom respektive område, utifrån dessa aktiviteter har utsläppsminskningar beräknats. Planen beskriver där utöver vilken enhet som är ansvarig, respektive enhet ansvarar för en mer detaljerad planering av aktiviteter. Färdplanen ses över årligen av KlaraBos ledningsgrupp.



Figuren visar vilka utsläppsminskningar KlaraBo behöver göra för att nå målet om klimatneutralitet i hela värdekedjan senast år 2045. I stapeln för 2022 ingår den ökning av växthusgasutsläpp som förväntas till följd av en utökad datainsamling i scope 3. Observera att ökningen är uppskattad, och i verkligheten kan bli större eller mindre. Målet om minskning av växthusgasutsläpp till 2030 är 42 procent baserat på Pathways to Net-zero – SBTi Technical Summary samt KlaraBos delmål om att endast förnybar energi ska användas för el, värme och bilar i KlaraBos verksamhet. 2045 ska KlaraBos utsläpp av växthusgaser ha minskat med 90 procent och resterande del ska kompenseras genom växthusgasupptag eller klimatkompensation.

Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS
20240708341186

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Cirkulära samhällen
Trygga och trivsamma kvarter
Medarbetare
Hållbara affärer
EU-taxonomi
GRI-index
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Energi

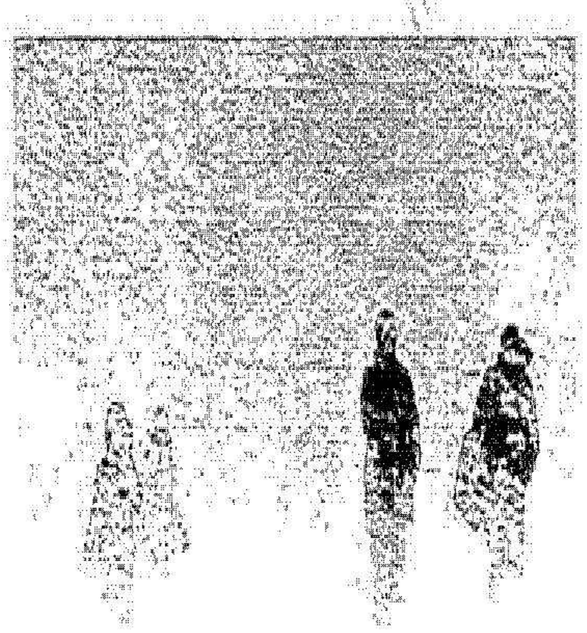
Genom att ta väl hand om det befintliga fastighetsbeståndet kan KlaraBos påverkan på klimatet begränsas. Att välja fossilfri energi för el, värme och bilar är avgörande för att minska den egna verksamhetens koldioxidutsläpp. KlaraBo har sedan år 2020 köpt ursprungsmärkt vattenkraft från Vattenfall. Under 2023 löpte avtalet ut och beslut togs då av kostnadsskäl att teckna ett nytt avtal för fossilfri el, vilket inkluderar kärnkraft. Avtalet kommer omprövas om ett år då den långsiktiga målsättningen är att ha förnybar el. KlaraBo har installerade solceller som under 2023 har genererat cirka 42 MWh el. Förvärvade fastigheter med fossil uppvärmningskälla konverteras löpande. Under året har 140 lägenheter i Sundsvall fått en ny uppvärmningskälla då oljepannor ersatts med fjärrvärme. I samband med detta tecknades även avtal för allokerad fjärrvärme för alla fastigheter i Sundsvall, en åtgärd som minskar våra koldioxidutsläpp från fjärrvärmen med ca 10 procent. Totalt sett har energiförbrukningen ökat jämfört med förra året på grund av en kallare vinter sett till graddagar. I förhållande till 2021 har energiförbrukning dock minskat med 2 procent.

Klimatriskinventering av fastighetsbeståndet

Ett varmare klimat innebär ökade risker för våra fastigheter. Som ett första steg mot en framtidssäkrad fastighetsportfölj har beståndet under 2023 inventerats med avseende på utsatthet för fysiska klimatrisker idag och framåt. 148 fastigheter har bedömts utifrån sex olika klimatrisker. Dessa är: risk för översvämning från hav, sjöar eller vattendrag; risk för översvämning från skyfall; risk för kraftiga snöfall; risk för varmare och torrare klimat; risk för brand och risk för ras, skred och erosion.

För varje risk har sannolikhet och skaderisk bedömts, vilka sammantaget genererar en riskfaktor mellan 1–9, där en riskfaktor mellan 1 och 3 innebär ingen risk, en riskfaktor mellan 4 och 6 innebär viss risk och en faktor över 6 innebär stor risk. Inventeringen visar att ingen av KlaraBos fastigheter bedöms hamna i den högsta kategorin. Flera fastigheter hamnar däremot i mellankategorin, som innebär viss risk för negativa effekter. De klimatrisker som främst hotar beståndet är risk för brand och risk för ett varmare och torrare klimat, då en stor del av fastigheterna ligger i södra Sverige och är byggda för mer än 50 år sedan.

Under 2024 ska KlaraBo gå igenom de fastigheter som bedöms ha riskfaktor 6, och planera för vilka åtgärder som behöver vidtas. Utvärdering av klimatrisker kommer framgent att göras i samband med investeringsbeslut för nyproduktion. Under året har även områdescheferna utbildats i klimatrisker.



Klimatrisker

	Antal fastigheter med riskfaktor 6	Andel fastigheter med riskfaktor 6	Antal fastigheter med riskfaktor 9	Andel fastigheter med riskfaktor 9
Risk för översvämning från hav, sjöar eller vattendrag	16	11%	0	0%
Risk för översvämning från skyfall	11	7%	0	0%
Risk för kraftiga snöfall	24	16%	0	0%
Risk för varmare och torrare klimat	39	26%	0	0%
Risk för brand	49	33%	0	0%
Risk för ras, skred och erosion	1	0,5%	0	0%

20240708341817

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Cirkulära samhällen
Trygga och trivsamma kvarter
Medarbetare
Hållbara affärer
EU-taxonomi
GRI-index
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

KlaraBo har som mål att senast år 2030 endast använda förnybar energi för el, värme och bilar i sin verksamhet. Senast år 2045 ska KlaraBo vara klimatneutralt i hela värdekedjan. KlaraBo redovisar i år sitt andra klimatbokslut. Från och med 2023 rapporterar vi utsläpp i scope 3 enligt IVL:s rapport Scope 3 för bostadsföretag: Vägledning för beräkning och rapportering av klimatpåverkan enligt Greenhouse Gas Protocol, där vi har valt att inkludera de utsläppskategorier som antigen har en hög eller medium påverkan utifrån rapportens väsentlighetsanalys.

Klimatbokslut

	2023	2022
Scope 1		
KlaraBos värmepannor	202	458
KlaraBos fordon	88	73
Övrigt bränsle	1	1
Läckage köldmedium	0	0,2
Totalt scope 1	291	532,2
Scope 2		
El, marknadsbaserat	64	64
El, platsbaserat	283	322
Fjärrvärme	2 806	3 154
Totalt scope 2	3 155	3 540

	2023	2022
Scope 3		
Flygresor	4	11
Inköpta varor	4	–
Byggmaterial (ROT)	897	–
Bygg- och rivningsavfall	6	–
El, scope 3	12,5	11
Boendes hushållsel	1 533	–
Boendes restavfall	33	34*
Boendes bilkörning	9 461	–
Totalt scope 3	11 852	1 026
Totala utsläpp	15 298	5098,2
Växthusgasintensitet (tonCO_2e/kvm)	0,031	
Växthusgasintensitet (tonCO_2/mkr intäkter)	26,9	

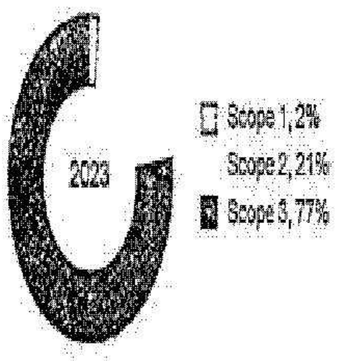
Kommentar klimatbokslut 2023: Under 2023 har utsläppen i scope 1 minskat med 45 procent. Den främsta anledningen till det är att en fastighet i Sundsvall har konverterats från eldningsolja till fjärrvärme. I scope 2 har utsläppen för el och fjärrvärme gått ned trots en kall vinter som genererat högre energiförbrukning. Det beror på att vi har flyttat över fler elavtal till Vattenfall samt att flera av fjärrvärmeverken förbättrar sin bränslemix vilket genererar en lägre emissionsfaktor. Utsläppen i scope 3 har ökat ordentligt då vi i år mäter majoriteten av alla utsläpp. KlaraBos största indirekta klimatpåverkan ligger i de boendes bilkörande och elförbrukning, följt av klimatpåverkan från nyinköpta byggmaterial i samband med ROT-renoveringar.

* Omräknad med ny emissionsfaktor

Total energiförbrukning 2021–2023

	2023	2022	2021
Fjärrvärme (MWh)	58 383	58 105	49 859
Varav icke-fossilt (%)	98,3	98,6	–
El (MWh)	12 336	11 796	10 381
Varav icke-fossilt (%)	93,2	72	–
Energiintensitet (MWh/uthyrningsbar yta)	0,142	0,136	0,145

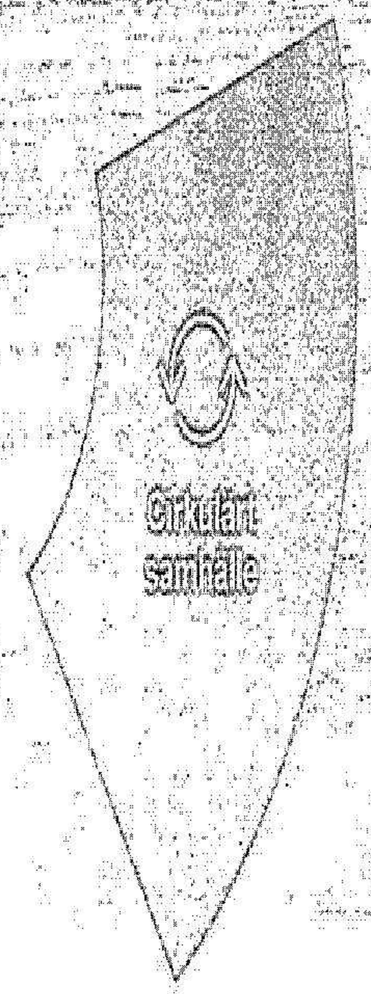
Andel utsläpp per scope (%)



KLARABO ARS OCH HALLBARHETSRE 20240708341188 Signerat: AM, PHS, LG, MJ, SML, AP, MS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Cirkulära samhällen
Trygga och trivsamma kvarter
Medarbetare
Hållbara affärer
EU-taxonomi
GRI-Index
Revisorsrapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Att ta hand om det vi har



Cirkularitet handlar om att nyttja de material vi skapar så länge det går, genom smart design, återanvändning och återvinning. KlaraBo vill öka andelen återbrukat och återvunnit material i sina fastigheter.

Risk

Bygg- och anläggningssektorn genererar cirka en tredjedel av det avfall som årligen uppkommer i Sverige. Samtidigt ser vi ökade kostnader för såväl framställning som transport av material, vilket innebär en ekonomisk risk för KlaraBo, i samband med nyproduktion och ombyggnation.

Material och återbruk

Vid nyproduktion, ombyggnation och renovering används stora mängder material. KlaraBo kan bidra till ett minskat resursuttag genom att ta väl hand om det befintliga fastighetsbeståndet och återbruka det material som redan finns. Under året har vi arbetat fram en ny rutin för återbruksinventering i samband med ROT-renovering. Rutinen innebär att vi går igenom lägenheterna som ska renoveras och identifierar material som är i gott skick och som kan återbrukas på en annan plats i fastigheten alternativt säljas vidare. Återbruksinventeringar har gjorts för alla ROT-renoveringar som KlaraBo genomfört under 2023. Vi har också identifierat lokala återbruksaktörer att samarbeta med, för de orter där vi är verksamma. Under året har ett avtal tecknats med en leverantör av systemstöd för att beräkna materialens klimatpåverkan i våra ROT- och nybyggnadsprojekt. Beräkningarna kan hjälpa oss att fatta mer medvetna beslut i samband med projektering och inköp.

Material till återbruk

	2023
Innerdörrar & garderober, st	96
WC-inredning, st	192
Vitvaror, st	202
Övrigt, st	17
Besparing kgCO_2ek	62 420

Mål

- I alla våra bostadskvarter ska det finnas möjlighet att källsortera.
- 70 procent av allt byggmaterial ska sorteras för återvinning i samband med ombyggnation och nybyggnation.
- Inför renovering av en lägenhet ska vi inventera vilka produkter som går att bevara eller återbruka.
- Vi ska genomföra ett pilotprojekt för delning av prylar i fastigheterna.

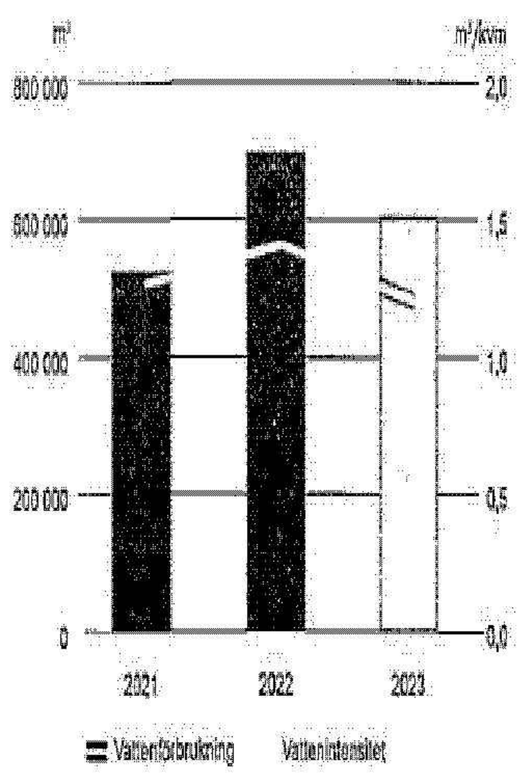
20240708341189

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Cirkulära samhällen
Trygga och trivsamma kvarter
Medarbetare
Hållbara affärer
EU-taxonomi
GRI-index
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Vatten

Tillgång på färskt vatten är en viktig fråga för oss som bostadsbolag. I våra fastigheter använder vi vatten från de kommunala vattenverken i respektive kommun. De utsläpp som sker till vatten i fastigheterna hanteras av de kommunala avloppsreningsverken. I Sverige har vi de senaste åren tidvis upplevt en begränsad tillgång på dricksvatten i vissa delar av landet, bland annat på Gotland där KlaraBo äger fastigheter. För att minska vattenförbrukningen i våra fastigheter byts toaletter, duschmunstycken och blandare successivt ut mot snålspolande alternativ i samband med att lägenheterna renoveras. KlaraBo följer upp vattenförbrukningen men har i dagsläget inget uttalat mål på området.

Vattenanvändning (m³/kvm)



KlaraBo har även en indirekt påverkan på vatten och marina resurser i och med det material som används vid nyproduktion och ROT-renoveringar. Att få fram data för dessa tidigare led är svårt och i dagsläget mäter vi inte den vattenförbrukning som härrör från materialtillverkningen.

Avfall

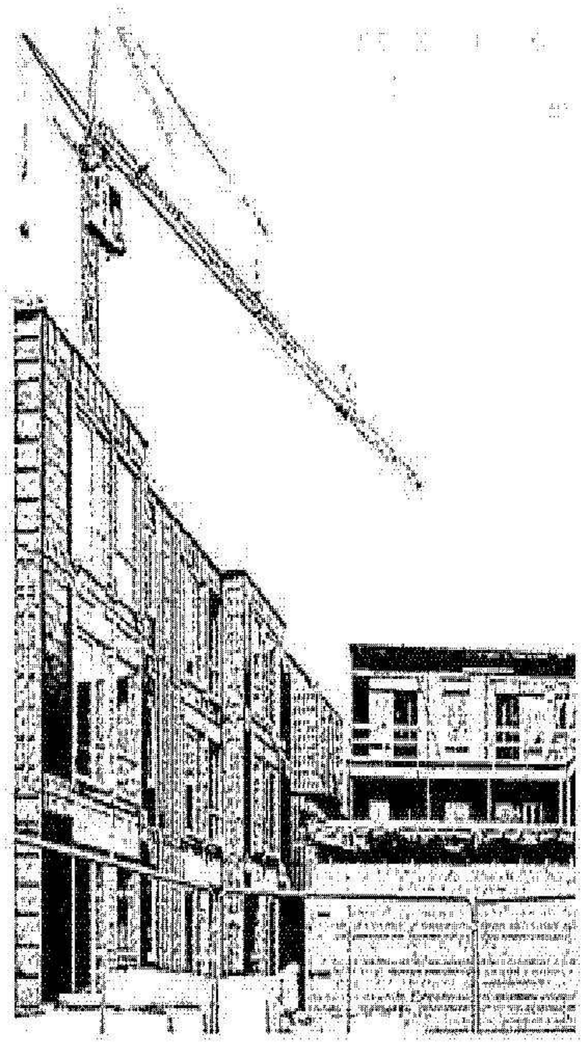
I Sverige är byggbranschen den sektor som genererar den absolut största mängden avfall. I samband med nyproduktion och renoveringar kan KlaraBo ställa krav på materialåtervinning på arbetsplatserna. Målet är att 70 procent av allt byggmaterial ska sorteras för återvinning i samband med ROT, ombyggnation och nybyggnation. För de tidigare leden, när materialen tillverkas, har KlaraBo liten kontroll över vilket avfall som uppstår. Information om avfallsmängder relaterade till KlaraBos ROT- och nybyggnadsprojekt har varit begränsad då avfallsstatistik inte reglerats i avtalen, och redovisningen skett på olika sätt i de olika regionerna. Framgent kommer samma krav på avfallsstatistik ställas på KlaraBos samtliga entreprenörer, och för nästa års rapport planerar vi att redovisa statistik för allt bygg- och rivningsavfall.

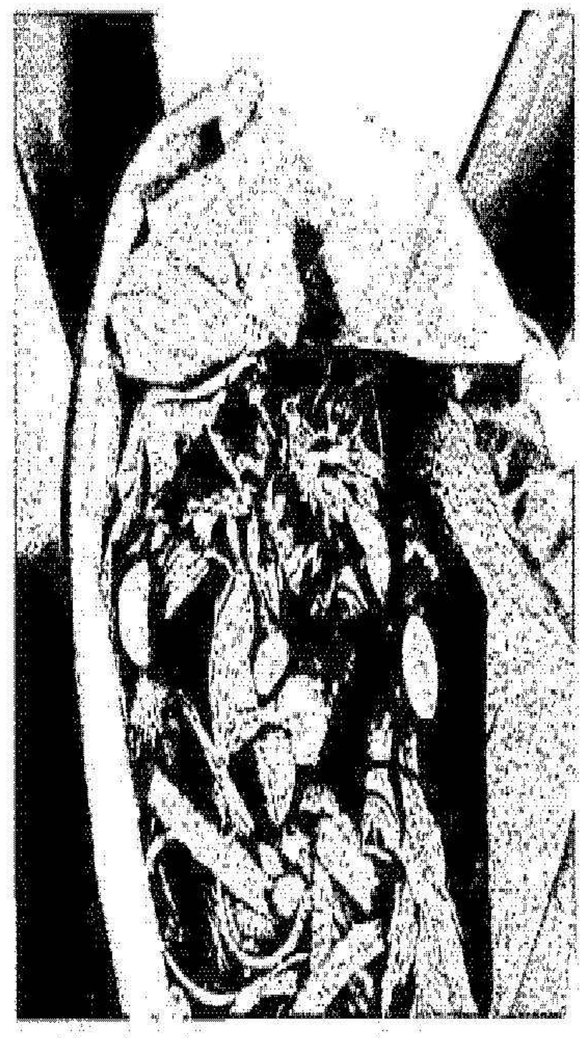
Utöver byggavfallet uppstår en stor mängd hushållsavfall hos våra hyresgäster. Även om KlaraBo har liten möjlighet att påverka mängden avfall kan vi skapa förutsättningar för de boende att sortera avfall för återvinning. Målet är att det i alla fastigheter ska finnas möjlighet att källsortera. Under året har KlaraBo genomfört ett arbete med att utöka antalet fraktioner för avfallssortering i Ronneby.

Hushållsavfall m³

	2023	2022
Restavfall	19 799	19 945

Vi redovisar den sammanlagda mängden restavfall som genereras i våra hyreshus. Här inkluderas inte det avfall som källsorteras.





KLARABO ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 20231555749644702 3
Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS
20240708341190

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Cirkulära samhällen
Trygga och trivsamma kvarter
Medarbetare
Hållbara affärer
EU-taxonomi
GRI-index
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Bostadsområden att trivas i

Sysselsättningsgrad, inkludering och social hållbarhet är tätt sammankopplat. Genom att skapa trygga och trivsamma bostadskvarter kan KlaraBo bidra till ett mer inkluderande samhälle.

Risk

Enligt Brottsförebyggande rådet upplever nästan en tredjedel av Sveriges befolkning att de känner sig otrygga i sitt bostadsområde under kvällstid. En ökad otrygghet kan i sin tur medföra risk för omflyttning och i förlängningen även vakanser, vilket innebär en ekonomisk risk för KlaraBo. Skadegörelse och klotter medför kostnader och kan leda till en ökad otrygghet i bostadsområdet.

Trygghetsronder

Under året har en rutin för trygghetsronder tagits fram med syfte att undersöka bostadskvarterens fysiska miljö ur trygghetssynpunkt. KlaraBo har identifierat sju större bostadskvarter där ronder har genomförts under 2023. Något som framgent kommer att genomföras årligen i dessa kvarter. Till trygghetsronderna inbjuds hyresgästrepresentanter och samhällsnyttiga organisationer, som till exempel polisen. Ronden genomförs med fördel på kvällen för att fånga upp sådant som upplevs otryggt. Det kan till exempel handla om buskage eller bristande belysning och lås.

En vecka fri från våld

Under hösten deltog KlaraBo i det landsomfattande initiativet En vecka fri från våld, vilket syftar till att uppmärksamma brotts- och våldsförebyggande åtgärder med särskilt fokus på våld i nära relationer. I våra bostadskvarter i Östersund inleddes ett samarbete med kommunen och andra bostadsbolag för att sätta ljus på frågan. Det handlade bland annat om att informera hyresgästerna om var de kan vända sig om man är utsatt, anhörig eller orolig för en medmänniska.

KlaraBo-dagarna

Årligen arrangeras KlaraBo-dagarna på de större orterna där KlaraBo är verksamma. Under dessa dagar bjuds hyresgästerna in till att träffa KlaraBos medarbetare och lära känna varandra under trevliga former. I år arrangerades KlaraBo-dagarna i Trelleborg, Bollnäs och Ronneby. På agendan stod bland annat ansiktsmålning, bläljus-besök, hoppborg, trollerishow och ponnyridning. Under 2024 planerar vi för att arrangera KlaraBo-dagar även i Visby och Östersund.

Lokala samarbeten med idrottsföreningar

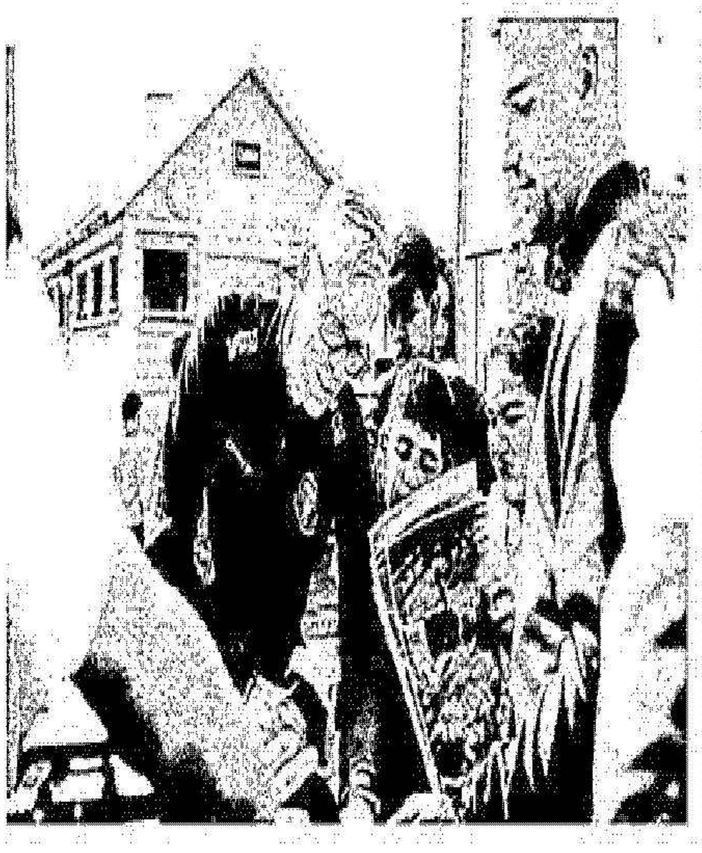
KlaraBo har sedan flera år tillbaka framgångsrika samarbeten med lokala idrottsföreningar med syfte att bidra till meningsfulla fritidsaktiviteter för de ungdomar som bor i KlaraBos bostadsområden. Ett sådant exempel är vårt samarbete med Trelleborgs Idrottsallians i region Syd, där vi tillsammans anordnar sommaraktiviteter som ger de boende möjlighet att få testa på olika idrotter. Målsättningen är att utöka med samarbeten på fler orter runt om i landet. Under året har ett nytt samarbete ingåtts med Nybro Vikings i region Öst och möjligheter till utökade samarbeten under 2024, i region Mitt och Norr, undersöks.

Arbetstillfällen i våra kvarter

KlaraBo kan bidra till social hållbarhet genom att verka för en ökad sysselsättning i våra kvarter. Vår målsättning är att, till år 2025, erbjuda 50 sommarjobb eller arbetstillfällen till personer som bor i våra fastigheter. Under året har dock endast tre sommarjobb eller arbetstillfällen förmedlats då antalet sökande varit lågt. Under 2024 kommer vi ha ett ökat fokus på frågan för att nå vårt mål.

Mål

- Vi ska genomföra en årlig trygghetsrond i alla våra bostadskvarter.
- Vi ska etablera samarbete med lokala idrottsorganisationer i alla våra bostadskvarter, med syfte att skapa meningsfulla fritidsaktiviteter för ungdomar.
- Vi ska erbjuda 50 sommarjobb eller arbetstillfällen till boende i våra bostadsområden, till och med år 2025.



Signerat AH, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MA, LS

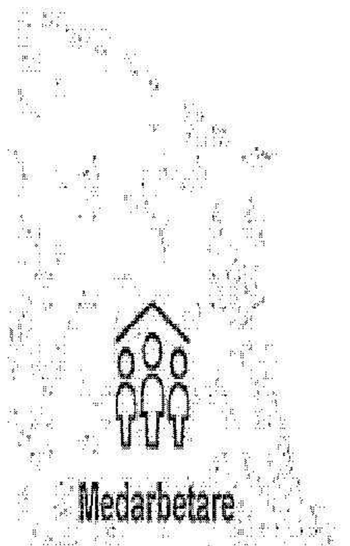
20240708341911

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Cirkulära samhällen
Trygga och trivsamma kvarter
Medarbetare
Hållbara affärer
EU-taxonomi
GRI-index
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

20240708341192

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Cirkulära samhällen
Trygga och trivsamma kvarter
Medarbetare
Hållbara affärer
EU-taxonomi
GRI-index
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Medarbetare



I arbetet mot en mer hållbar framtid är våra medarbetare en viktig nyckel. Därför jobbar vi med frågor som schyssta arbetsvillkor, hälsa, mångfald och inkludering. I arbetet mot en mer hållbar verksamhet är våra 65 medarbetares mående en viktig nyckel och en avgörande faktor för att vi ska nå våra mål.

Risk

Skador och fysisk eller psykisk ohälsa hos våra medarbetare kan innebära en negativ långsiktig påverkan för individen såväl som för KlaraBo. En annan riskfaktor är brist på mångfald. Om medarbetarna är en homogen grupp finns det en risk för ett likriktat beteende och beslutsfattande, mindre kreativitet och en mindre inkluderande kultur. Det innebär i sin tur större ekonomiska risker och svagare affärsutveckling.

Policy och styrning

HR-chefen är ansvarig för att upprätthålla och utveckla frågor relaterade till KlaraBos medarbetare. Arbetet utgår i från HR-policyn och en personalhandbok som beskriver rutiner inom arbetsmiljö, säkerhet, likabehandling, hälsa och friskvård.

Våra medarbetare

På KlaraBo arbetar 66 medarbetare där majoriteten jobbar i förvaltningen med lokalkontor utspridda över hela landet. Resterande jobbar inom företagsledning, projektledning och supportfunktioner. Alla medarbetare inom förvaltningen omfattas av kollektivavtal och tillsvidareanställning är den vanligaste anställningsformen, med undantag från säsongsarbetare.

KlaraBo är ett relativt ungt företag som hela tiden utvecklas, vilket skapar goda möjligheter för intern karriärsutveckling. Under året har 5 personer tagit sig an ett större ansvar eller en ny roll. Vi har också genomfört vår första medarbetarundersökning – något vi kommer fortsätta med årligen. Några av de utmaningar som identifierades i årets undersökning var kommunikation och intern information. Vi har därför infört månatliga nyhetsbrev och digitala informationsträffar som samlar hela bolaget kvartalsvis, och planerat för fler gemensamma träffar under 2024. Under 2023 hade KlaraBo en personalomsättning på 21 procent. I samband med att anställda väljer att sluta hålls avskedsintervjuer. Genom dessa intervjuer kan vi få en tydligare bild av varför medarbetare väljer att söka sig vidare, och om det är något som vi på KlaraBo behöver förändra i vårt sätt att arbeta för att behålla kompetens.

Jämställdhet och mångfald

För KlaraBo är det viktigt att verksamheten präglas av jämställdhet, mångfald och lika möjligheter för alla. Senast år 2025 ska vi ha uppnått en långsiktig jämn könsfördelning och spegla samhället med avseende på internationell bakgrund.

I ledande befattningar finns idag 25 procent kvinnor och i bolaget i stort är män överrepresenterade, framför allt inom förvaltningen. I samband med nyrekrytering ställs krav på att båda könen är representerade i urvalet och en lönekartläggning genomförs årligen för att säkerställa en jämställd lönestruktur. Inga oskäliga skillnader identifierades under 2023, men däremot några mindre avvikelser som ska avhjälpas under kommande år. Inga diskrimineringsincidenter har rapporterats under året, och i medarbetarundersökningen ansågs KlaraBo över lag vara en arbetsplats fri från diskriminering och kränkande beteende.

Mål

- Vi ska möjliggöra intern karriärutveckling eller karriärsteg för minst fem medarbetare per år, till exempel ta sig an en ny roll eller ett större eller nytt ansvar inom sin nuvarande funktion.
- Senast år 2025 ska vi ha uppnått en långsiktig jämn könsfördelning (40/60) och spegla samhället med avseende på internationell bakgrund.
- Minst 70 procent av medarbetarna ska ha nyttjat sitt friskvårdsbidrag.
- Alla medarbetare ska genomgå en introduktion i KlaraBos hållbarhetsarbete och uppförandekod.

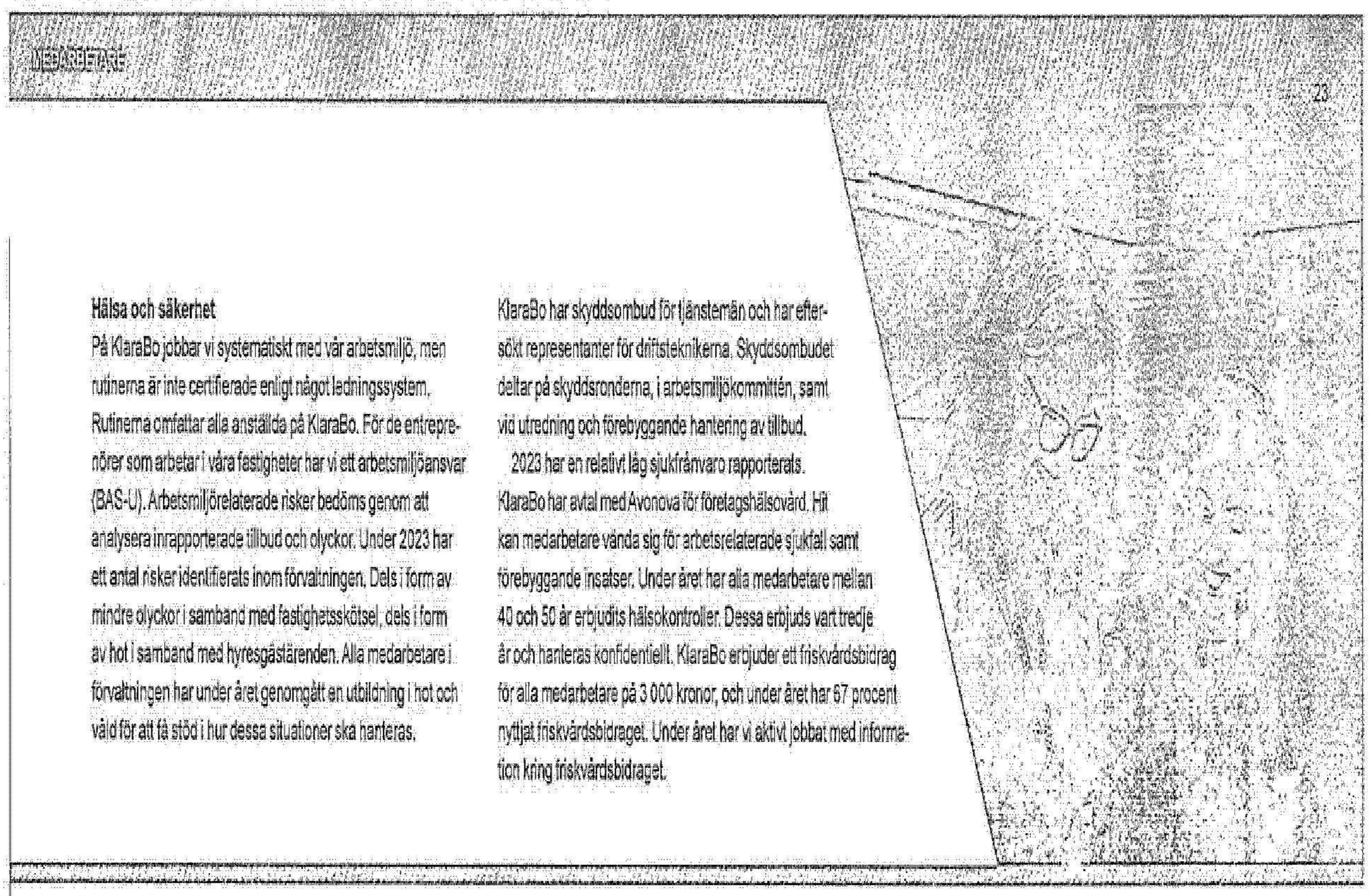
Utbildning

För att säkerställa en god företagskultur, arbetsmiljö, och möjlighet till utveckling ser vi utbildningar som en viktig insats.

Under året har alla medarbetare genomgått en utbildning i företagets hållbarhetsarbete och uppförandekod. Förvaltningen har utbildats i hantering av hot och våld och en representant från varje ort har fått genomgå HLR-utbildning.

20240708341935

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Cirkulära samhällen
Trygga och trivsamma kvarter
Medarbetare
Hållbara affärer
EU-taxonomi
GRI-index
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT



Hälsa och säkerhet

På KlaraBo jobbar vi systematiskt med vår arbetsmiljö, men rutinerna är inte certifierade enligt något ledningssystem. Rutinerna omfattar alla anställda på KlaraBo. För de entreprenörer som arbetar i våra fastigheter har vi ett arbetsmiljöansvar (BAS-U). Arbetsmiljörelaterade risker bedöms genom att analysera inrapporterade tillbud och olyckor. Under 2023 har ett antal risker identifierats inom förvaltningen. Dels i form av mindre olyckor i samband med fastighetsskötsel, dels i form av hot i samband med hyresgästärenden. Alla medarbetare i förvaltningen har under året genomgått en utbildning i hot och våld för att få stöd i hur dessa situationer ska hanteras.

KlaraBo har skyddsombud för tjänstemän och har eftersökt representanter för driftsteknikerna. Skyddsombudet deltar på skyddsronderna, i arbetsmiljökommittén, samt vid utredning och förebyggande hantering av tillbud.

2023 har en relativt låg sjukfrånvaro rapporterats. KlaraBo har avtal med Avonova för företagshälsovård. Hit kan medarbetare vända sig för arbetsrelaterade sjukfall samt förebyggande insatser. Under året har alla medarbetare mellan 40 och 50 år erbjudits hälsokontroller. Dessa erbjuds vart tredje år och hanteras konfidentiellt. KlaraBo erbjuder ett friskvårdsbidrag för alla medarbetare på 3 000 kronor, och under året har 67 procent nyttjat friskvårdsbidraget. Under året har vi aktivt jobbat med information kring friskvårdsbidraget.

Anställningsformer

	Kvinnor	Män	Totalt
Tillsvidare-anställning heltid	20	43	63
Tillsvidare-anställning deltid	0	0	0
Annan anställningsform (provanställning)	0	2	2
Nyanställda	5	9	14
Föräldraledige	1	0	1
Personal-omsättning (%)			21,5

Andel kvinnor %

	Andel kvinnor 2023	2022
Styrelsen	25	25
Ledande befattning	25	33
Totalt inom KlaraBo	33	31

Arbetsrelaterade skador 2023

	Anställda	Partner
Antal allvarliga arbetsrelaterade skador*	2	1
Antal arbetsrelaterade skador med en dags sjukfrånvaro eller mer	0	–
Övriga incidenter	0	–
Antal tillbud	5	–

* Typ av skada: Klämskada finger, cykelolycka, ihållig huvudskada

När det gäller skadestatistik för våra samarbetspartners så avser siffrorna två av våra ombyggnadsprojekt. Information saknas för våra ROT-projekt samt nybyggnationsprojekt. Krav på rapportering av tillbuds- och olycksfallsstatistik för våra samarbetspartners kommer att förtydligas och följas upp under 2024.

Sjukfrånvaro (%)

	2023	2022
Korttidssjukfrånvaro	1,67	3,4
Långtidssjukfrånvaro	0,77	1,8
Total sjukfrånvaro	2,44	5,2

Förhållandet mellan kvinnors och mäns grundlön och ersättning

	Total ersättning Kvinnor	Män
Ledning	*	*
Övriga medarbetare	114%	86%

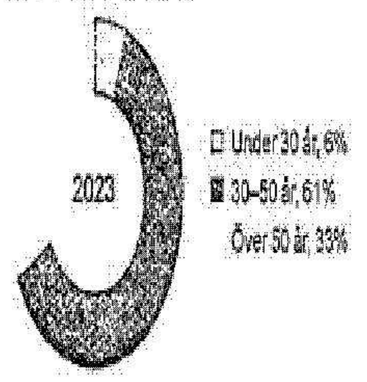
* Då det statistiska underlaget är för litet har vi valt att inte publicera några uppgifter

Andel med internationell bakgrund (%)

	2023	2022
Andel internationell bakgrund	15	16

Internationell bakgrund avser medarbetare som är födda utrikes eller som har två föräldrar som är födda utrikes. Statistiken bygger på anonymiserad data, framtagen av SCB.

Åldersfördelning (%)



20240708341944

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Cirkulära samhällen
Trygga och trivsamma kvarter
Medarbetare
Hållbara affärer
EU-taxonomi
GRI-index
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

En affärsmodell för framtiden

För KlaraBo handlar en hållbar affärsmodell om att skapa ekonomiska värden utan bekostnad av ekologisk och social hållbarhet. Det innebär att hållbarhetsfaktorer vägs in i alla affärsbeslut.

Risker

Att inte arbeta aktivt med hållbarhetsfrågan innebär en risk för lappat förtroende hos såväl kunder, medarbetare och investerare och i förlängningen minskad lönsamhet. Om policys och uppförandekoder inte efterlevs finns en risk att affärsbeslut fattas på fel grunder vilket skadar affären på kort sikt och KlaraBos anseende på lång sikt.

Ett integrerat hållbarhetsarbete

KlaraBo ska verka för att integrera så väl ekologisk som social hållbarhet i affärsbeslut kopplat till förvaltning, ombyggnation och nyproduktion.

Affärsetik och antikorruption

Genom att jobba med medvetenheten kring affärsetik och sund konkurrens skapas förutsättningar för en schysst bygg- och fastighetsbransch. I KlaraBos uppförandekod för medarbetare beskrivs de etiska riktlinjer som alla våra medarbetare förväntas följa. Den interna uppförandekoden är signerad av samtliga medarbetare och under året har alla genomgått en utbildning i dessa. I samband med anställning får nya medarbetare en genomgång av uppförandekoden. Under 2022 tog KlaraBo fram en uppförandekod för leverantörer, som bygger på UN Global Compacts principer för arbetsvillkor, mänskliga rättigheter, miljö och antikorruption. Koden är obligatorisk bilaga till alla avtal som ingås med leverantörer och under 2023 har samtliga leverantörer signerat.

Genom KlaraBos visselblåsarfunktion finns det möjlighet att anonymt anmäla misstankar om avvikelser från lagar och regler som gäller affärsetik, arbetsvillkor eller mänskliga rättigheter. Under 2023 har inga incidenter rapporterats. KlaraBo har heller inte varit inblandad i några rättsliga processer kopplat till korruption, misstroende eller brott mot monopollagstiftning.

Uppförandekod

	2023
Uppförandekod signerad av leverantörer	100%
Rapporterade överträdelser mot uppförandekod	0

Renoveringar

I intressentdialogen med Hyresgästföreningen lyftes farhågan att hyreshöjningar till följd av standardhöjande renoveringar på sikt minskar utbudet av billiga bostäder. Renoveringar är en del av KlaraBos affärsmodell, men dessa genomförs endast då den boende själv efterfrågat det, eller i samband med att den boende säger upp avtalet och flyttar ut. Hyreshöjning förhandlas med Hyresgästföreningen, läs mer om det på sidan 6.

Mål

- Inga rapporterade fall i visselblåsaren.
- 100 procent sign-off på uppförandekod (internt) samt upprätta en uppförandekod för leverantörer.

Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JSZ, NÅ, LS

20240708341925

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Cirkulära samhällen
Trygga och trivsamma kvarter
Medarbetare
Hållbara affärer
EU-taxonomi
GRI-index
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

EU-taxonomin

En del av EU:s handlingsplan för hållbara finanser är Taxonomiförordningen. Förordningen, även kallad EU:s taxonomi, är ett gemensamt klassificeringssystem för att avgöra vilka ekonomiska aktiviteter som kan anses vara miljömässigt hållbara. En verksamhet måste, enligt taxonomin, för att vara hållbar väsentligt bidra till ett av sex fastställda miljömål samtidigt som betydande skada inte orsakas för något av de övriga målen. Dessutom ska verksamheten utföras i enlighet med vissa miniminiskyddsåtgärder. Bygg- och fastighetssektorn, är en kritisk sektor för att uppnå klimatneutralitet och klimatanpassningar och har därför specifika kriterier i taxonomins Första Delegerade Akt.

KlaraBo omfattas ännu inte av kravet att rapportera enligt taxonomiförordningen då vi har färre än 500 anställda, men har valt att frivilligt redovisa hur stor andel av våra ekonomiska aktiviteter som definieras som hållbara enligt taxonomin.

Under 2023 har vi fastställt att 100 procent av KlaraBo:s omsättning, kapitalutgifter (capex) och driftsutgifter (opex) omfattas av EU:s taxonomiförordning, då vår verksamhet omfattas av följande ekonomiska aktivitet:

7.7 Förvärv och ägande av byggnader

KlaraBo har valt att redovisa förenlighet med taxonomins första miljömål, begränsning av klimatförändringar och har sammanställt hur stor andel inom 7.7 Förvärv och ägande av byggnader som bedöms möta de tekniska granskningskriterierna. För att en aktivitet inom 7.7 ska anses förenlig krävs:

- Att byggnader som byggts före den 31 december 2020 har en energideklaration i åtminstone klass A.
- Att byggnaden anses vara bland de 15 procent bästa i det nationella eller regionala byggnadsbeståndet uttryckt i behov av primärenergi vid drift. Här har vi utgått från Fastighetsägarnas tolkning och tröskelvärden.

Förutom att en ekonomisk aktivitet väsentligt ska bidra till det valda miljömålet får den heller inte orsaka betydande skada (eng. Do no significant harm, DNSH) på något av de andra miljömålen. För ekonomiska aktiviteter inom 7.7 Förvärv och ägande av byggnader handlar DNSH-kriterierna om att ändamålsenliga klimatriskanalyser ska finnas upprättade för samtliga byggnader. Klarabo har genomfört en klimatriskinventering av fastighetsbeståndet under 2023 (läs mer på sida 16). Det ställs också krav på att den ekonomiska aktiviteten ska utföras i överensstämmelse med så kallade miniminiskyddsåtgärder (eng. minimum safeguards). KlaraBo har en Uppförandekod vilken alla leverantörer signerar. Under 2024 kommer KlaraBo att fortsätta arbetet med att utveckla processer och rutiner för att nå en ökad förenlighet med taxonomin och samtidigt säkerställa att en due diligence process i linje med OECD:s riktlinjer för multinationella företag, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter samt gällande miniminiskyddsåtgärder finns på plats.

Sammanfattning av ekonomiska aktiviteter som omfattas av taxonomiförordningen samt deras förenlighet med miljömål 1

	Tillämplighet (%)	Förenlighet (%)
Omsättning	100	5,9
Kapitalutgifter (capex)*	100	8,7
Driftsutgifter (opex)**	100	4,4

* KlaraBo har valt att kategorisera nybyggnation för eget ägande och förvaltning under ekonomisk verksamhet 7.7 enligt förtydligande i Kommissionens tillkännagivande (C/2023/267). För fastigheten Metallo Malmen 4 (linjerat) ingår projektkostnad på 19,2 MSEK för 2023 på grund av ej erhållet investeringsbidrag 2022.

** Fastighetsskötsel och tillsyn (inkluderat städtjänst), reparation och tillsyn, egen personal (fastighetsskötsel) samt till innomhyll relaterade fordons- och maskinkostnader.

KLARABO AB:S OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 20231555749547023 Signerat AH, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JSZ, MÅ, LS

20240708341956

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Cirkulära samhällen
Trygga och trivsamma kvarter
Medarbetare
Hållbara affärer
EU-taxonomi
GRI-index
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Omsättning[1]

Räkenskapsår 2023	År 2023			Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter	Kod	Omsättning	Andel av omsättningen, år 2023	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskydd-skydd	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) omsättning, år 2022	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställnings-verksamhet)
		MSEK	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	M	O
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiföreneliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM, 7.7	34,6	5,9	J	N	N	N	N	N	–	J	–	–	–	–	J	–	–	–
De miljömässigt hållbara (taxonomiföreneliga) verksamheternas omsättning (A.1)		34,6	5,9																
Varav möjliggörande verksamheter		0	0																
Varav omställningsverksamheter		0	0																
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiföreneliga)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM, 7.7	555,2	94,1	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL										
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiföreneliga) (A.2)		555,2	94,1																
A. Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		589,7	100																
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0																
TOTALT		589,7	100%																

[1] Andel av omsättningen från produkter eller tjänster som är relaterade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2023

KLARABO AB5, 556447-7023 20240708-20240723 15557 I956447023 Signerat AM, PNB, LG, IU, SML, AP, HS, JS2, NA, LS

20240708341971

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Cirkulära samhällen
Trygga och trivsamma kvarter
Medarbetare
Hållbara affärer
EU-taxonomi
GRI-index
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Kapitalutgifter[1]

Räkenskapsår 2023	År 2023			Kriterier för väsentlig bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter	Kod	Kapital-utgifter	Andel av kapital-utgifterna, år 2023	Begränsning av klimatför-ändringar	Anpassning till klimatför-ändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatför-ändringar	Anpassning till klimatför-ändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Före-skrifter	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskydds-åtgärder	Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller samordnad av taxonomi-kraven (A.2.) omsättning, år 2022	Kategori (möjlig-görande verksamhet)	Kategori (omställnings-verksamhet)
		MSEK	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	M	O
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM, 7.7	26,0	8,7	J	N	N	N	N	N	–	J	–	–	–	–	J	–	–	–
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		26,0	8,7																
Varav möjliggörande verksamheter		0	0																
Varav omställningsverksamheter		0	0																
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM, 7.7	271,3	91,3	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL										
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		271,3	91,3																
A. Kapitalutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		297,3	100																
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Kapitalutgifter för verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0																
TOTALT		297,3	100%																

1) Andel av kapitalutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomiakriterierna – upplysningar som omfattar år 2023

20240708341198

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Cirkulära samhällen
Trygga och trivsamma kvarter
Medarbetare
Hållbara affärer
EU-taxonomi
GRI-index
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Driftsutgifter[2)]

Räkenskapsår 2023	År 2023			Kriterier för väsentlig bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter	Kod	Driftsutgifter	Andel av driftsutgifter, år 2023	Begränsning av klimatför-ändringar	Anpassning till klimatför-ändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatför-ändringar	Anpassning till klimatför-ändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Före-ningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Skyddsåtgärder	Taxonomi-förenlig andel av drift-sutgifterna, år 2022	Kategori (möjlig-görande verksamhet)	Kategori (omställnings-verksamhet)
		MSEK	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	M	O
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM, 7.7	4,2	4,4	J	N	N	N	N	N	-	J	-	-	-	-	J	-	-	-
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		4,2	4,4																
Varav möjliggörande verksamheter		0	0																
Varav omställningsverksamheter		0	0																
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM, 7.7	95,1	95,6	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL										
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		95,1	95,6																
A. Driftsutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		99,4	100																
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Driftsutgifter för verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0																
TOTALT		99,4	100%																

[2)] Andel av driftsutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomiförordningen – upplysningar som omfattar år 2023

KLARABO ÅRS- OCH HÅLLBARHETSR F8B4WSNWNG9220215557498447023 Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

20240708341199

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Cirkulära samhällen
Trygga och trivsamma kvarter
Medarbetare
Hållbara affärer
EU-taxonomi
GRI-index
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

KlaraBo har rapporterat informationen i detta GRI-index för perioden 1 januari 2023 - 31 december 2023 med referens till GRI Standarderna.
GRI 1: "Foundation 2021"

GRI STANDARD		UPPLYSNING	SIDA
GRI 2: Allmänna upplysningar 2021	Organisation och rapporteringsprinciper		
	2-1	Företagsupplysningar	3
	2-2	Enheter som ingår i organisationens hållbarhetsrapportering	11
	2-3	Rapporteringsperiod, frekvens och kontaktuppgifter	11
	2-4	Förändringar från tidigare hållbarhetsrapport	11
	2-5	Externt bestyrkande	11
	Anställda och värdekedja		
	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	3,12
	2-7	Anställda	23
	2-8	Arbetare som inte är anställda	-
	Bolagsstyrning		
	2-9	Företagsstyrning och sammansättning	11,83,84
	2-10	Nominering och val av styrelse	78
	2-11	Styrelsens ordförande	83
	2-12	Styrelsens översyn av ledningens arbete	11,13,14
	2-13	Delegering av ansvar för att hantera företagets konsekvenser	11
	2-14	Styrelsens roll i hållbarhetsrapporteringen	11,14
	2-15	Intressekonflikt	76
	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	11
	2-17	Styrelsens samlade hållbarhetskunskap	11
	2-18	Utvärdering av styrelsens prestationer	11
	2-19	Ersättningspolicy	77
	2-20	Processen för att fastställa ersättningar	77,78
	2-21	Årlig total ersättning	-
	Strategi, policys och praxis		
	2-22	Uttalande om företagets hållbarhetsstrategi	5,6
	2-23	Uppförandekod	11,24
	2-24	Förankring av uppförandekod	24
	2-25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan	24
	2-26	Orosanmälan och rådgivning	24
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	24
	2-28	Medlemskap	11
	Intressentengagemang		
	2-29	Intressentdialog	13
	2-30	Kollektivavtal	22
GRI 3: Väsentliga hållbarhetsfrågor 2021	3-1	Processen för att utvärdera väsentliga hållbarhetsfrågor	14
	3-2	Lista över väsentliga hållbarhetsfrågor	14
	3-3	Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor	15, 16, 17, 18,19, 20, 22, 23, 24

GRI STANDARD		UPPLYSNING	SIDA
GRI 302: Energi 2016	302-1	Energiförbrukning i organisationen	17
	302-3	Energiintensitet	17
GRI 303: Vatten och utsläpp 2018	303-1	Interaktioner med vatten som en delad resurs	19
	303-2	Hantering av vattenrelaterad påverkan	19
	303-3	Vattenuttag	-
	303-4	Utsläpp till vatten	-
	303-5	Vattenanvändning	19
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	17
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	17
	305-3	Indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)	17
	305-4	Intensitet avseende växthusgasutsläpp	17
GRI 306: Avfall 2020	306-1	Avfallsgenerering och signifikant avfallsrelaterad påverkan	19
	306-2	Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	19
	306-3	Genererat avfall	-
	306-4	Avfall sorterat för återvinning	-
	306-5	Bortskaffat avfall	-
GRI 401: Anställning 2016	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	23
	401-2	Förmåner till heltidsanställda som inte ges till tillfälligt anställda eller deltidsanställda	-
	401-3	Föräldraledighet	-
GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018	403-1	Arbetsmiljöledningssystem	23
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	23
	403-3	Arbetshälsovårdstjänster	23
	403-4	Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet	22, 23
	403-5	Träning och utbildning gällande hälsa och säkerhet	22, 23
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa	23
	403-7	Förebyggande och hantering av hälso- och säkerhetspåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer	23
	403-8	Medarbetare som omfattas av arbetsmiljöledningssystem	-
	403-9	Arbetsrelaterade skador	23
	403-10	Arbetsrelaterad ohälsa	23
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1	Mångfald i ledningar och bland medarbetare	23
	405-2	Förhållandet mellan kvinnors och mäns grundlön och ersättningar	23
GRI 406: Icke-diskriminering 2016	406-1	Diskrimineringsincidenter och vidtagna åtgärder	22
GRI 413: Lokalsamhällen 2016	413-1	Verksamhet med lokalt samhällsengagemang, konsekvensanalys och utvecklingsprogram	20
	413-2	Verksamhet med väsentlig, faktisk eller potentiell negativ påverkan på lokala samhällen	-

KLARABO
KLARABO AB6 GCH HÅLLBARHET SREBQA6BN0WQ9223155574964470Z3 Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JSZ, MÅ, LS
20240708342200

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Kort om vårt hållbarhetsarbete
KlaraBos roll i värdekedjan
Intressentdialog
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Cirkulära samhällen
Trygga och trivsamma kvarter
Medarbetare
Hållbara affärer
EU-taxonomi
GRI-index
Q Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Revisors yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2023 på sidorna 10–29 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12

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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Malmö den 3 april 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

KLARABO AB6 ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING20230331155574956447023 Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

20240708342O1

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för KlaraBo Sverige AB, organisationsnummer 559029-2727, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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% av kontrakterade hyror. Per 31 december har KlaraBos fastighetsbestånd en uthyrningsbar yta om cirka 499 500 kvm fördelat på 6 604 lägenheter samt kontrakterade hyror om ca 635 mkr på årsbasis. Portföljen omfattar även 1 098 lägenheter under byggnation och projektutveckling.

KlaraBo har under året fokuserat på:

- Förvaltning av bostadsfastigheter och värdeskapande åtgärder inom befintliga förvaltningsfastigheter.
- Utveckling av förvärvade bostadsfastigheter, företrädesvis med renoveringspotential.
- Nyproduktion av hållbara, kvalitativa, funktionella, kostnads- och yteffektiva bostäder. Under andra halvåret togs beslut att tillfälligt pausa nyproduktionen medan pågående nyproduktion färdigställs.
- Säkerställande av den långsiktiga finansieringen till goda villkor.

VÅR MARKNAD

Koncernen bedömer att efterfrågan på bostäder är fortsatt god på de orter och regioner där KlaraBo är etablerat, främst som en följd av en strukturell bostadsbrist på många håll i landet.

KlaraBo ökar kundnöjdheten hos befintliga hyresgäster och attraherar samtidigt nya hyresgäster genom sin successiva upprustning av lägenheter efter frivillig avflyttning eller om hyresgästen själv ber om en standardhöjning. Den höga efterfrågan på KlaraBos bostäder tyder på att bolagets erbjudande möter marknadens efterfrågan på bra boenden till rimliga hyror.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

	Koncernen			
Mkr	2023	2022	2021	2020
Hyresintäkter	577,2	491,4	337,6	176,7
Driftnetto	337,2	278,9	189,9	96,8
Resultat före skatt	-455,5	183,6	824,6	441,3
Balansomslutning	9 249,9	9 662,0	8 527,7	3 666,2
Soliditet (%)	42,6	44,6	49,3	39,9
Medelantal anställda	66,0	59,2	54,9	24,0

	Moderbolaget				
Mkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	25,0	13,5	10,0	7,4	3,5
Resultat efter finansiella poster	-93,4	-143,9	18,4	-16,0	0,5
Balansomslutning	5 613,2	6 078,5	4 183,5	843,0	508,4
Soliditet (%)	55,5	52,3	78,5	85,8	79,0
Medelantal anställda	12,0	8,8	4,5	8,0	6,7

MÅL

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

Operationella mål

- Vid utgången av år 2025 har KlaraBo som målsättning att äga och förvalta minst en halv miljon kvm bostäder.
- Under perioden 2021 till 2023 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.
- Hyresutvecklingen för befintliga bostäder som är renoveringsbara ska genom aktiv förvaltning och investeringar materiellt överstiga den allmänna årliga hyreshöjningen.

Finansiella mål

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

Utdelningspolicy

- 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.

Hållbarhetsmål

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

Finansiella riskbegränsningar

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 översiga 1,75 gånger.

Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

202407083420Z

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Strategi

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

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

FINANSIELL STÄLLNING OCH FINANSIERING

För räkenskapsåret 2023 ökade koncernens förvaltningsresultat med 10 procent, och förändringen i substansvärdet uppgår till -2 procent. Belåningsgraden uppgick till 52,2 procent (49,7), och soliditeten till 42,6 procent (44,6). Det egna kapitalet uppgick till 3 936,3 mkr (4 320,0), varav 3 936,3 mkr (4 320,0) var hänförbart till moderbolagets aktieägare. Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 32,0 kr (34,5), vilket är en minskning med 7 procent jämfört med föregående år.

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december 2023 till 4 879,8 mkr (4 896,1). Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, dvs. räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter i förhållande till förvaltningsfastigheter exklusive pågående nyproduktion, uppgick till 53,4 procent (53,8), och den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till cirka 2,1 år (2,5) 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 2 750 mkr (2 150,0) säkrat genom ränteswappar. Detta tillsammans med fasträntekrediter motsvarar 79,9 procent (67,1) av total räntebärande skuld. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till cirka 3,7 år (3,4), och den genomsnittliga räntan under 2023 uppgick till 3,5 procent (3,3) inklusive derivat.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 101,3 mkr (105,4). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med totalt -279,1 mkr (-547,8). Investeringsverksamheten har främst påverkats av investeringar i nybyggnadsprojekt och investeringar i befintliga fastigheter som har uppgått till 278,6 mkr (-314,5). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -23,4 mkr (173,1), där nyupptagna finansiella skulder står för merparten. Totalt uppgick årets kassaflöde till -169,8 mkr (-278,2). Likvida medel vid årets utgång uppgick till 168,5 mkr (338,3).

RESULTAT

Centrala administrationskostnader omfattar kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner och uppgick till 51,4 mkr (-46,5). Årets förvaltningsresultat ökade med 10 procent till 124,2 mkr (113,4).

Årets resultat efter skatt, hänförligt till moderbolagets aktieägare, uppgick till -361,5 mkr (125,1). Resultatet har påverkats av värdeförändringar av förvaltningsfastigheter om -439,9 mkr (-25,7) samt värdeförändringar av derivat om -139,8 mkr (95,9). Skatt på periodens resultat uppgick till 73,9 mkr (-58,5). Aktuell skatt uppgår till -18,8 mkr och resten avser uppskjuten skatt på värdeförändringar av förvaltningsfastigheter och derivatinstrument.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

KlaraBo hade vid årsskiftet förvaltningsfastigheter, och/eller byggrätter på 34 orter runt om i Sverige; Bjuv, Bollnäs, Borlänge, Falun, Gävle, Helsingborg, Hässleholm, Höganäs, Höör, Jönköping, Kristianstad, Ludvika, Lund, Malmö, Motala, Nybro, Oskarshamn, Ronneby, Skokloster, Smedjebacken, Sundsvall, Svalöv, Tranås, Trelleborg, Umeå, Vaggeryd, Visby, Västervik, Västerås, Växjö och Östersund. 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.

KlaraBo installerade fjärrvärme i Skönvik. Projektet innebär en besparing om knappt 0,5 mkr respektive drygt 100 000 kg koldioxidekvivalenter om året.

Bolaget förlängde räntebindningstiden på skuldportföljen med drygt ett år till att per 31 mars uppgå till 4,3 år med en säkringsgrad om knappt 80 procent. KlaraBo förlängde även i juni ett låneavtal med en nordisk bank om drygt 500 mkr med förfall i tredje kvartalet hösten 2027 till en marginal som understiger bolagets genomsnittliga marginal.

KlaraBo tecknade i juni ett femårigt hyresavtal omfattande 500 kvm anpassat för förskoleverksamhet med Renässans Akademin. Hyresvärdet uppgår årligen till 0,8 Mkr.

Bolaget tecknade i september ett femårigt hyresavtal omfattande 1 600 kvm till Malmö Stads verksamhet inom funktionsstödsavdelningen. Hyresvärdet uppgår årligen till 1,9 mkr.

Ett befintligt lån om 365 mkr förlängdes till hösten 2026. Kreditmarginalen i lånet understeg bolagets dåvarande genomsnittliga kreditmarginal.

En klimatfärdplan antogs som beskriver hur KlaraBo ska arbeta för att nå målet om klimatneutralitet i hela värdekedjan senast 2045 respektive delmålet om att bara använda förnybar energi för el, värme och bilar senast 2030.

Under december rekryterades Per Holmqvist som CFO med start under mars 2024.

NYPRODUKTION

Färdigställandeprojekt

Under första kvartalet 2023 färdigställdes ett nybyggnadsprojekt i Trelleborg. Projektet omfattade 23 lägenheter med en boarea på 1 361 kvm och en bruttoarea på 1 860 kvm.

Under november slutfördes etapp 2 av ett nybyggnadsprojekt i Borlänge. Projektet omfattade 40 lägenheter varav fyra stycken suterränglägenheter. Lägenheterna har en boarea om 2 575 kvm och en bruttoarea på 3 037 kvm.

I slutet av året färdigställdes ett ombyggnadsprojekt av vindslägenheter i Helsingborg. Projektet var av karaktären råvindskonvertering och omfattar 16 lägenheter i två fastigheter med inflyttning 2023/2024. Lägenheterna har en total boarea på 648 kvm med en bruttoarea på 820 kvm.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Överkursfond	3 223 057 479
Balanserat resultat	-51 900 039
Årets resultat	-60 576 751
Summa	3 110 580 689

Styrelsen föreslår att ovanstående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	3 110 580 689
Summa	3 110 580 689

20240708342O3

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

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

Miljörisker 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, t.ex. 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 t.ex. 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, t.ex. 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.

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.

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, hyresnivå samt att hyresgästerna klarar av att uppfylla sina betalningsförpliktelser.

Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

20240708342204

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

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 2023 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 skyldig att upprätthålla byggnadernas och bostädernas standard till följd av bestämmelser i hyresavtal och regulatoriska krav. Detta medför underhållskostnader, vilket bl.a. innefattar det tekniska underhållet av fastigheter och påverkas därmed av konstruktionsfel, andra dolda fel och brister, skador (t.ex. elevörott, 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 t.ex. föremål för säsongsvariationer där kostnaderna stiger under vintern, vilket gör att KlaraBo har begränsade möjligheter att kontrollera dessa kostnader. Ökade drift- och underhållskostnader 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 successivt bort fastigheternas invändiga underhållsbehov genom att ROT-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, t.ex. 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.

För de 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

Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS
20240708342O5

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

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 betalningsviljan 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 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 att utvecklas under 2023. 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, t.ex. 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, t.ex. 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 finansialla 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 materialiseras skulle detta 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 där en majoritet av de långfristiga skulderna löper med rörlig ränta. Till följd därav utgörs en av KlaraBos största kostnadsposter av räntekostnader. KlaraBo är därmed exponerad för en ränterisk, dvs. risken för att förändringar i räntorna påverkar 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 2023 uppgick till drygt 3,5 procent, inklusive ränteswapper.

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 2023 ett sammanlagt utestående nominellt belopp om 2 750 mkr (2 150) i ränteswappar. Räntederivaten redovisas till

Signerat AM, PHB, LG, MJ, SHL, AP, HS, JS2, MÅ, LS

20240708342O6

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

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 ränteexponering för koncernens låneportfölj enligt följande principer:

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

Vid utgången av räkenskapsåret uppgick räntebindningen till 3,7 år, och andel av låneportföljen som löper med fast ränta uppgick till 79,9 procent.

Finansiering och refinansiering
Beskrivning av risk
Med finansierings- respektive refinansieringsrisk avses risken att KlaraBo inte kan erhålla nödvändig finansiering eller att finansiering inte kan förnyas vid utgången av dess löptid, alternativt 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, t.ex. räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt 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 genom 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 3 månader ska vid var tid finnas tillgänglig.
- Maximalt 30 procent av skulden får förfalla inom en 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 av 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 obercende 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 erhåller 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. Ett minskat fastighetsvärde har också en negativ effekt på eget kapital. KlaraBos fastighetsvärde uppgick till 9 031,9 mkr (9 170,7) 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.

Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

20240708 4207

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Flerårsöversikt nyckeltal

Mkr	2023	2022	2021	2020	2019
Fastighetsrelaterade					
Hyresintäkter, mkr	577,2	491,4	337,6	178,7	97,7
Förvaltningsresultat, mkr	124,2	113,4	76,4	35,6	26,4
Periodens resultat, mkr	-381,5	125,1	840,5	345,2	141,3
Överskottsgrad, %	57,2	55,6	55,2	54,1	55,3
Reell uthyrningsgrad, %	97,8	98,1	98,6	99,3	n.a.
Förvaltningsfastigheter, mkr	9 031,9	9 170,7	7 719,3	3 452,1	1 899,7
Marknadsvärde/kvm	18 032	18 044	18 527	15 918	13 209
Total uthyrningsbar yta, tkvm	499,5	498,7	416,6	208,8	137,6
Antal lägenheter i förvaltning	6 604	6 533	5 412	2 682	1 819
Antal lägenheter i projektutveckling	1 098	1 509	1 494	1 159	1 152
Finansiella					
Soliditet, %	42,6	44,6	49,3	39,9	37,5
Belåningsgrad, %	52,2	49,7	41,6	52,8	56,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,0	2,1	2,0	3,2
Långsiktigt substansvärde, mkr	4 189,1	4 525,8	4 471,9	1 157,3	495,3
Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,95	0,86	0,93	0,47	0,34
Eget kapital per aktie, kr	30,0	32,9	31,9	21,9	14,9
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32,0	34,5	33,9	23,7	15,3
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %	10,0	-7,3	96	41	-223
Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %	-7,3	1,7	43	55	25
Antal aktier vid periodens utgång före utspädning, miljoner	131,1	131,2	131,6	48,9	32,4
Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden före utspädning, miljoner	131,1	131,7	82,3	41,0	32,4

KLARA BC
KLARABO ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 20231555749044702 Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JSZ, MÅ, LS
20240708342O8

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not	2023	2022
	1, 2, 3, 4, 5, 6		
Hyresintäkter	7	577,2	491,4
Övriga rörelseintäkter		12,5	10,2
Fastighetskostnader	8, 9	-252,5	-222,7
Driftnetto		**337,2**	**278,9**
Centrala administrationskostnader	9, 10, 11	-51,3	-46,5
Rörelseresultat		**285,9**	**232,4**
Finansiella intäkter	13	7,5	1,4
Finansiella kostnader	13	-169,0	-121,8
Förvaltningsresultat		**124,4**	**112,1**
Värdeförändringar fastigheter	14	-439,9	-25,7
Värdeförändringar derivat	15	-139,8	95,9
Andel av resultat efter skatt från gemensamt styrda företag	16	-0,2	1,3
Resultat före skatt		**-455,5**	**183,6**
Skattekostnad	17	73,9	-58,5
Årets resultat		**-381,5**	**125,1**
Hänförbart till:			
Moderbolagets aktieägare		-381,5	125,1
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-

Koncernens rapport över övrigt totalresultat

Mkr	Not	2023	2022
Årets resultat		-381,5	125,1
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat för året		**-381,5**	**125,1**
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-381,5	125,1
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, före utspädning, kr		-2,91	0,95
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, efter utspädning, kr		-2,91	0,95

KLARAPO
KLARAPO ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 20231555749644702 3 Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS
20240708342O9

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1, 2, 3, 4, 5, 6		
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		0,3	0,4
Summa immateriella anläggningstillgångar		0,3	0,4
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	9 031,9	9 170,7
Inventarier	18	7,7	9,8
Summa materiella anläggningstillgångar		9 039,6	9 180,5
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i gemensamt styrda företag	16	17,2	17,3
Fordringar hos gemensamt styrda företag		2,8	2,8
Derivatinstrument	15	–	103,1
Summa finansiella anläggningstillgångar		20,0	123,3
Uppskjutna skattefordringar	17	0,1	0,4
Summa anläggningstillgångar		9 060,0	9 304,6
Omsättningstillgångar			
Kund- och hyresfordringar		3,4	2,5
Övriga fordringar		11,7	18,6
Upparbetad ej fakturerad intäkt		0,7	1,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	5,7	26,5
Summa omsättningstillgångar		21,5	49,1
Likvida medel		168,5	338,3
Summa tillgångar		9 249,9	9 692,0

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1, 2, 3, 4, 5, 6		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Aktiekapital		6,6	6,6
Övrigt tillskjutet kapital		3 221,6	3 223,7
Balanserat resultat inklusive årets resultat		708,2	1 089,7
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		3 936,3	4 320,0
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	0,0
Summa eget kapital		3 936,3	4 320,0
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21	4 762,7	4 900,6
Uppskjuten skatteskuld	17	216,0	309,2
Övriga långfristiga skulder		1,1	0,5
Summa långfristiga skulder		4 979,8	5 110,3
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21	116,1	97,5
Derivatinstrument	15	35,7	–
Leverantörsskulder		26,3	19,8
Aktuell skatteskuld	17	19,7	22,5
Övriga kortfristiga skulder		33,5	8,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	101,4	113,0
Summa kortfristiga skulder		333,8	281,7
Summa skulder		5 313,6	5 372,0
Summa eget kapital och skulder		9 249,9	9 692,0

KLARA
KLARABO ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING20231555749964470123 Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JSZ, MÅ, LS
20240708342 10

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

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 2022-01-01	6,6	3 235,7	964,6	4 206,9	0,0	4 206,9
Årets resultat			125,1	125,1	0,0	125,1
Övrigt totalresultat						
Summa totalresultat för året			125,1	125,1	0,0	125,1
Kostnader hänförliga till emissioner		-0,3		-0,3		-0,3
Återköp av aktier		-11,7		-11,7		-11,7
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	0,0	-12,0	0,0	-12,0	0,0	-12,0
Utgående eget kapital 2022-12-31	6,6	3 223,7	1 089,7	4 320,0	0,0	4 320,0
Ingående eget kapital 2023-01-01	6,6	3 223,7	1 089,7	4 320,0	0,0	4 320,0
Årets resultat			-381,5	-381,5	0,0	-381,5
Övrigt totalresultat						
Summa totalresultat för året			-381,5	-381,5	0,0	-381,5
Kostnader hänförliga till emissioner						
Återköp av aktier		-2,1		-2,1		-2,1
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	0,0	-2,1	0,0	-2,1	0,0	-2,1
Utgående eget kapital 2023-12-31	6,6	3221,6	708,2	3 936,3	0,0	3 936,3

KLARA BO ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 20231555749644702Z Signerat AAL, PHB, LG, MJ, SML, AF, HS, JS2, MÅ, LS
20240708342 11

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Koncernens rapport över kassaflöde

Mkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		285,9	232,4
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivning på inventarier)		2,7	2,2
Erhållen/betald ränta		-163,7	-104,0
Betald skatt		-23,6	-25,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		101,3	105,4
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		11,6	13,3
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		19,8	-22,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten		132,7	96,5
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-	-252,4
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-161,5	-197,1
Nyproduktionsinvesteringar		-117,1	-117,4
Erhållet investeringsstöd		-	20,2
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-	0,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-0,6	-1,3
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		-	0,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-279,1	-547,8
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna finansiella skulder	21	30,8	557,8
Låneupptagningskostnader	21	-	-14,6
Amortering av finansiella skulder	21	-52,1	-358,4
Återköp av egna aktier		-2,1	-11,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-23,4	173,1
Periodens kassaflöde		-169,8	-278,2
Likvida medel vid årets ingång		338,3	616,5
Likvida medel vid årets slut		168,5	338,3

KLARA
KLARABO ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 5223155574954447023 Signerat: AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

202407083421 2

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2023	2022
	1, 2, 3, 4, 5, 6		
Nettoomsättning	22	25,0	13,5
Övriga externa kostnader	11	-25,1	-21,2
Personalkostnader	9	-18,6	-15,6
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-0,2	-0,2
Rörelseresultat		**-18,9**	**-29,5**
Resultat från andelar i koncernföretag	12	-71,1	-116,9
Ränteintäkter och liknande resultatposter	13	270,7	76,0
Värdeförändringar derivat		-66,2	–
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-207,8	-79,5
Resultat efter finansiella poster		**-93,4**	**-143,9**
Erhållna koncernbidrag		19,2	60,7
Resultat före skatt		**-74,2**	**-83,2**
Skattekostnad	17	13,6	-8,9
Årets resultat		**-60,6**	**-92,1**

Moderbolagets rapport över totalresultat

Mkr	2023	2022
Årets resultat	-60,6	-92,1
Övrigt totalresultat	–	–
Summa totalresultat för året	**-60,6**	**-92,1**

202407083421 3

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1,2,3,4,5,6		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		–	0,0
Inventarier	16	0,5	0,8
Summa materiella anläggningstillgångar		0,5	0,8
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	23	2 294,8	2 345,9
Fordringar hos koncernföretag	22	2 942,9	3 351,9
Andelar i gemensamt styrda företag	16	16,3	16,3
Uppskjutna skattefordringar	17	13,6	–
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 267,7	5 714,1
Summa anläggningstillgångar		5 268,3	5 714,9
Omsättningstillgångar			
Kund- och hyresfordringar		–	–
Fordringar hos koncernföretag	22	181,9	80,3
Fordringar hos gemensamt styrda företag		2,7	2,7
Övriga fordringar		2,4	5,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	2,3	2,4
Summa omsättningstillgångar		188,9	91,1
Kassa och bank		156,0	272,5
Summa tillgångar		5 613,2	6 078,5

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1,2,3,4,5,6		
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		6,6	6,6
Summa bundet eget kapital		6,6	6,6
Fritt eget kapital			
Överkursfond		3 223,1	3 223,1
Balanserat resultat		-51,9	42,3
Årets resultat		-60,6	-92,1
Summa fritt eget kapital	25	3 110,6	3 173,2
Summa eget kapital		3 117,2	3 179,8
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	22	2 161,9	2 552,9
Derivat		51,0	–
Summa långfristiga skulder		2 212,9	2 552,9
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	22	276,4	336,3
Leverantörsskulder		1,9	2,2
Aktuell skatteskuld	17	0,0	0,1
Övriga kortfristiga skulder		3,8	0,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1,0	5,1
Summa kortfristiga skulder		283,1	345,8
Summa skulder		2 496,0	2 898,7
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		5 613,2	6 078,5

20240708342134

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Moderbolagets förändring av eget kapital

Mkr	Aktie-kapital	Överkurs-fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2022-01-01	6,6	3 223,3	54,0	3 283,8
Årets resultat			-92,1	-92,1
Övrigt totalresultat				0,0
Summa totalresultat för året	0,0	0,0	-92,1	-92,1
Nyemission				0,0
Kostnader hänförliga till emissioner		-0,3		-0,3
Återköp av aktier			-11,7	-11,7
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	0,0	-0,3	-11,7	-11,9
Belopp vid årets utgång 2022-12-31	6,6	3 223,0	-49,8	3 179,8
Belopp vid årets ingång 2023-01-01	6,6	3 223,0	-49,8	3 179,8
Årets resultat			-60,6	-60,6
Övrigt totalresultat				
Summa totalresultat för året			-60,6	-60,6
Nyemission				-
Kostnader hänförliga till emissioner				-
Återköp av aktier			-2,1	-2,1
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	0,0	0,0	-2,1	-2,1
Belopp vid årets utgång 2023-12-31	6,6	3 223,0	-112,4	3 117,2

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-19,9	-23,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivning på inventarier)		0,2	0,2
Erhållen/betald ränta		29,3	-10,8
Betald skatt		-0,2	-0,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		11,0	-34,7
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		562,7	-297,7
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		-705,9	169,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-132,3	-163,1
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-0,9
Förvärv av dotterföretag		-	-0,1
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0,0	-1,0
Finansieringsverksamheten			
Nyemission, netto		-	-0,2
Förändring långfristiga koncernmellanhavanden		17,9	-158,8
Likvid från teckningsoptioner		-	-11,7
Återköp av egna aktier		-2,1	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		15,9	-170,7
Periodens kassaflöde		-116,5	-334,7
Likvida medel vid årets ingång		272,5	607,2
Likvida medel vid årets utgång		156,0	272,5

20240708342153

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

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 tomtemas 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 3 april 2024 och kommer att föreslås att fastställas av årsstämman den 3 maj 2024.

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. De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor och avrundas till närmaste miljon. Summeringar och procenttal som redovisas i de finansiella rapporterna går därmed inte alltid jämnt upp med de summor som redovisas.

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 2023
Vid upprättande av koncernredovisningen används samma redovisnings- och värderingsprinciper såsom de beskrivits i årsredovisningen för 2022. Av EU godkända och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka KlaraBos resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Förändringar under 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på KlaraBos redovisning.

Nya standarder som träder i kraft 2024 och framåt
Nya och ändrade IFRS-standarder med framtida tillämpning förväntas inte ha någon väsentlig effekt på KlaraBos finansiella rapporter.

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 eller en grupp av liknande tillgångar visar det frivilliga testet att förvärvet utgör ett tillgångsförvärv. Om testet genomförs

20240708342 16

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

▷ Not 2, forts.

och det inte går att visa på att det är ett tillgångsförvärv måste vidare bedömning göras för att avgöra huruvida förvärvet är ett rörelseförvärv eller ej.

Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Ingen uppskjuten skatt hänförlig 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 aviseras 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 hyrestagaren för genomförda lokal-/bostadsanpassningar redovisas 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 tjänster för redovisning enligt IFRS 15. Dessa intäkter redovisas enligt IFRS 16 vilket innebär att intäkten för serviceljänster periodiseras på samma principer som hyresintäkterna. Det är vår uppskattning att detta inte leder

20240708342117

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

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. Från och med 1 januari 2022 har möjligheten 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.

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.

Beräknade nyttjandeperioder, år:

Inventarier	3–10

Signerat AM, PHB, LG, MJ, SAL, AF, HS, JSZ, MÅ, LS

20240708342218

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

▷ Not 2, forts.

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 uppdaleras 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 borttagande

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 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 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 oväsentliga 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.

20240708342119

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

> Not 2, forts.

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 härföras 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 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.

20240708342220

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

▷ Not 2, forts.

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 åsamar 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 ÅRS- OCH HÅLLBARHETSR... Signerat AH, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS
20240708342221

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

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 2023 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 utlyckta 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 188 KEUR per 31 december 2023. 100 procent av risken har säkrats genom valutaderivat där EUR köpts per framtida datum för att täcka inköpen i EUR, till en genomsnittlig kurs om 10,18 och med förfall fram till 2024.

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 en balanserad kombination av rörlig ränta och fast räntebindning. Avvägningen mellan lång och kort räntebindning

20240708342222

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

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 2023 uppgick till drygt 3,5 procent, inklusive ränteswappar. Exklusive STIBOR och ränteswappar uppgick den genomsnittliga lånemarginalen till 1,65 procent. Koncernens räntederivat redovisas till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde 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

2023-12-31

Avtal	Nominellt belopp, mkr	Marknads-värde, mkr	Fast ränta, %	Förfall
Ränteswap	100,0	2,7	0,287	2024-07
Ränteswap	200,0	5,7	0,015	2024-08
Ränteswap	200,0	5,7	0,059	2024-08
Ränteswap	200,0	9,2	0,181	2025-05
Ränteswap	200,0	-4,6	2,827	2028-11
Ränteswap	250,0	-7,9	2,873	2029-11
Ränteswap	300,0	-12,7	2,945	2030-11
Ränteswap	300,0	-14,8	3,050	2031-02
Ränteswap	700,0	6,6	2,205	2032-05
Ränteswap	300,0	-18,4	3,055	2033-02
Summa	2 750,0	-29,5		

2022-12-31

Avtal	Nominellt belopp, mkr	Marknads-värde, mkr	Fast ränta, %	Förfall
Ränteswap	100,0	5,0	0,287	2024-07
Ränteswap	200,0	11,5	0,015	2024-08
Ränteswap	200,0	11,4	0,059	2024-08
Ränteswap	200,0	15,2	0,181	2025-05
Ränteswap	200,0	3,6	2,827	2028-11
Ränteswap	250,0	3,8	2,873	2029-11
Ränteswap	300,0	3,1	2,945	2030-11
Ränteswap	700,0	49,1	2,205	2032-05
Summa	2 150,0	102,8		

Känslighetsanalys – räntekostnader inklusive derivat

2023

Förändring av Stibor referensränta, %-enhet	Räntekostnader, mkr
1,00	14,1
-1,00	-5,2
0,50	9,3
-0,50	-0,4
0,25	6,9
-0,25	-2,0

2022

Förändring av Stibor referensränta, %-enhet	Räntekostnader, mkr
1,00	30,4
-1,00	-30,4
0,50	15,2
-0,50	-15,2
0,25	7,6
-0,25	-7,6

Genomsnittlig räntebindning inklusive derivat

2023-12-31

Förfalloår	Mkr	Andel, %
2024	1 465	30
2025	1 295	27
2026	0	0
2027	0	0
>2027	2 050	43

2023-12-31

Förfalloår	Mkr	Andel, %
Total	4 800	100
Räntebindningstid, år		3,7

2022-12-31

Förfalloår	Mkr	Andel, %
2023	1 591	33
2024	500	10
2025	1 293	27
2026	0	0
>2026	1 450	30
Total	4 834	100
Räntebindningstid, år		3,4

I ovanstående tabell exkluderas räntebärande skulder hänförliga till projektutveckling, vilka uppgår till 67 mkr. Även skuld avseende IFRS 16-bokningar om 14,4 mkr exkluderas samt periodiserade upplåningskostnader om 2,9 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 intressereverser som säkerhet.

Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

20240708342223

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

▷ 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 som skiljer sig åt mellan olika banker. 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, uppfyllde samtliga villkor i koncernens låneavtal.

Politiska beslut om ändrade kapitaltäckningsregler eller andra liknande åtaganden 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 den totala skulden får förfalla inom en rullande 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 2023-12-31, mkr	<3 mån	3–12 mån	1–3 år	3–5 år	>5 år	Totalt
Finansiella skulder						
Räntebärande skulder till kreditinstitut	57,1	170,1	2 627,3	2 746,4	–	5 600,9
Övriga räntebärande skulder	0,5	1,3	2,9	0,8	9,0	14,5
Leverantörsskulder	26,3	–	–	–	–	26,3
Övriga skulder	7,1	26,4	–	–	1,1	34,6
Summa	90,9	197,8	2 630,2	2 747,2	10,1	5 676,3

Koncernen 2022-12-31, mkr	<3 mån	3–12 mån	1–3 år	3–5 år	>5 år	Totalt
Finansiella skulder						
Räntebärande skulder till kreditinstitut	43,3	193,9	3 921,7	991,1	0,0	5 150,0
Övriga räntebärande skulder	0,4	1,2	4,0	0,6	6,2	12,5
Leverantörsskulder	19,8					19,8
Övriga skulder	4,5	2,1			0,5	7,1
Summa	68,0	197,2	3 925,7	991,7	6,7	5 189,4

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

2023-12-31

Förfallodår	Mkr	Andel, %
2024	0	0
2025	2 939	61
2026	828	17
2027	1 034	22
>2027	0	0
Total	4 800	100
Kapitalbindningstid, år		2,1

2022-12-31

Förfallodår	Mkr	Andel, %
2023	536	11
2024	389	8
2025	2 970	61
2026	455	9
>2026	503	10
Total	4 834	100
Kapitalbindningstid, år		2,5

I ovanstående tabell exkluderas räntebärande skulder hänförliga till projektutveckling, vilka uppgår till 67 mkr. Även skuld avseende IFRS16-bokningar om 14,4 mkr exkluderas samt periodiserade upplåningskostnader om 2,9 mkr.

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

20240708342224

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

referenser hos tidigare hyresvärd avseende hyresgästens hyresbetalning. 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	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kund- och hyresfordringar	12,0	6,1	–	–
Reserv för osäkra kund- och hyresfordringar	-8,7	-3,6	–	–
Summa kund- och hyresfordringar	3,4	2,5	0,0	0,0

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

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående reserv för osäkra kund- och hyresfordringar	3,6	2,5	–	–
Årets förändring	5,1	1,1	–	–
Utgående reserv för osäkra kund- och hyresfordringar	8,7	3,6	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 ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 20231355749064470123 Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JSZ, MÅ, LS
20240708342225

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

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. 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 2022 respektive 2023, som ska upplysas om. Samtliga intäkter hänför sig till hyresgäster i Sverige, och samtliga anläggningstillgångar är belägna i Sverige.

Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, HÅ, LS

20240708342 26

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

> Not 5, forts.

Koncernens rapport över totalresultat, mkr	Fastighetsförvaltning 2023 jan–dec	Fastighetsförvaltning 2022 jan–dec	Projektutveckling 2023 jan–dec	Projektutveckling 2022 jan–dec	Övrigt 2023 jan–dec	Övrigt 2022 jan–dec	Koncernen 2023 jan–dec	Koncernen 2022 jan–dec
Intäkter	589,7	501,5	0,0	0,0	0,0	0,1	589,7	501,6
Kostnader	-252,6	-222,4	0,0	-0,3	0,1	0,0	-252,5	-222,7
Driftnetto	337,2	279,1	0,0	-0,3	0,1	0,1	337,2	278,9
Centrala administrationskostnader	-10,1	-10,0	0,0	-0,2	-41,2	-36,4	-51,4	-46,5
Rörelseresultat	327,0	269,1	0,0	-0,5	-41,1	-36,3	285,9	232,3
Finansiella intäkter/kostnader	-200,8	-104,8	4,4	-3,1	34,7	-11,1	-161,7	-119,0
Förvaltningsresultat	126,2	164,3	4,4	-3,6	-6,4	-47,4	124,2	113,3
Värdeförändringar fastigheter	-428,4	-26,8	-8,8	1,0	-2,8	0,0	-439,9	-25,7
Värdeförändringar derivat	0,0	26,8	-0,2	0,4	-139,6	68,7	-139,8	95,9
Resultat före skatt	-302,2	164,3	-4,6	-2,2	-148,7	21,4	-456,5	183,5
Skattekostnad	53,7	-44,0	0,0	-0,4	20,2	-14,2	73,9	-58,5
Årets resultat	-248,5	120,4	-4,6	-2,5	-128,4	7,2	-381,5	125,1

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.

Koncernens rapport över finansiell ställning, mkr	Fastighetsförvaltning 2023 jan–dec	Fastighetsförvaltning 2022 jan–dec	Projektutveckling 2023 jan–dec	Projektutveckling 2022 jan–dec	Övrigt 2023 jan–dec	Övrigt 2022 jan–dec	Koncernen 2023 jan–dec	Koncernen 2022 jan–dec
Förvaltningsfastigheter	8 857,6	9 006,0	174,3	164,7	0,0	0,0	9 031,9	9 170,7
Långfristiga räntebärande skulder	4 762,7	4 800,6	0,0	0,0	0,0	0,0	4 762,7	4 800,6
Kortfristiga räntebärande skulder	49,1	43,1	67,0	54,5	0,0	0,0	116,1	97,5
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till omvärdering av fastigheter	215,8	287,3	0,0	0,6	0,0	0,0	215,8	287,9

Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS
20240708342227

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

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	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella tillgångar				
Derivatinstrument	–	103,1	–	–
Kund- och hyresfordringar	–	–	3,4	2,5
Övriga fordringar	–	–	11,7	16,6
Upparbetad ej fakturerad intäkt	–	–	0,7	1,5
Likvida medel	–	–	168,5	336,3
Summa	0,0	103,1	184,2	360,9
Finansiella skulder				
Räntebärande skulder till kreditinstitut	–	–	4 864,3	4 885,7
Övriga räntebärande skulder	14,5	12,5	–	–
Derivatinstrument	36,7	–	–	–
Leverantörsskulder	–	–	26,3	19,8
Övriga skulder	–	–	34,6	9,4
Upplupna kostnader	–	–	101,4	113,0
Summa	51,3	12,5	5 026,5	5 027,8

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 61 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.

Övriga räntebärande skulder avser leasingskuld som nuvärdesberäknas utifrån framtida kassaflöden i enlighet med IFRS 16. Samtliga derivat och leasingskulder som KlaraBo har utestående per bokslutsdatumet återfinns i nivå 2.

20240708342228

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Not 7

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter fördelar sig enligt nedanstående tabell.

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Bostad	499,1	422,7
Lokal	66,3	58,5
Övrigt	11,9	10,1
Summa	577,2	491,4

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	2023
Bostadshyreskontrakt, årshyra	539,4
Framtida avtalade hyresinbetalningar, exklusive bostäder	
2024	71,1
2025	63,8
2026	54,6
2027	30,5
2028	15,6
Senare än fem år	16,9
Summa	252,3

	Koncernen
Mkr	2022
Bostadshyreskontrakt, årshyra	484,1
Framtida avtalade hyresinbetalningar, exklusive bostäder	
2023	77,0
2024	51,5
2025	38,0
2026	31,1
2027	18,0
Senare än fem år	24,6
Summa	240,2

Not 8

Fastighetskostnader

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Driftkostnader	187,8	159,7
Underhållskostnader	24,4	27,3
Förvaltningsadministration	27,5	24,1
Fastighetsskatt	12,8	11,6
Summa	252,5	222,7

I förvaltningsadministration ingår främst personalkostnader som redovisas i not 9.

Not 9

Personal

Medelantal anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Kvinnor	21	15	7	5
Män	45	44	5	4
Summa	66	59	12	9

Könsfördelning

	Moderbolaget	
Styrelse	2023	2022
Kvinnor	2	2
Män	6	6

	Moderbolaget	
VD och ledningsgrupp	2023-12-31	2022-12-31
Kvinnor	1	1
Män	3	3

Löner och ersättningar, sociala kostnader och pensioner

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Löner och ersättningar				
Styrelse, VD och ledande befattningshavare	7,2	8,5	6,9	7,0
Övriga anställda	29,3	25,2	4,9	3,1
Summa	36,5	33,7	11,8	10,1
Sociala kostnader				
Styrelse, VD och ledande befattningshavare	4,1	5,0	3,9	4,2
(varav pensionskostnader)	*(1,4)*	*(1,6)*	*(1,3)*	*(1,5)*
Övriga anställda	12,4	10,3	2,6	1,7
(varav pensionskostnader)	*(2,4)*	*(1,7)*	*(0,9)*	*(0,6)*
Summa	16,5	15,3	6,5	5,9

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Ledande befattningshavare utgörs, förutom av VD, av CFO, HR chef och Fastighetschef. VD har en uppsägningstid om tolv månader, vid uppsägning från företagets sida och sex månader från egen sida. Övriga befattningshavare har en uppsägningstid mellan tre till sex månader både vid egen uppsägning och vid uppsägning från företagets sida.

Ersättning till ledande befattningshavare

2023

Mkr	Lönlarvode	Förmåner	Pension	Totalt
Anders Pettersson, styrelseledamot	0,2			0,2
Andreas Morfiadakis, VD	2,4	0,2	0,7	3,2
Håkan Sandberg, styrelseledamot	0,2			0,2
Lennart Sten, styrelseordförande	0,4			0,4
Lulu Gyllensiden, styrelseledamot	0,2			0,2
Mats Johansson, styrelseledamot	0,2			0,2
Per-Håkan Börjesson, styrelseledamot	0,2			0,2
Sophia Mattsson-Linnala, styrelseledamot	0,3			0,3
Joacim Sjöberg, styrelseledamot	0,3			0,3
Övrigs ledande befattningshavare (3 personer)	2,9	0,3	0,7	3,8
Summa	7,2	0,5	1,4	9,1

2022

Mkr	Lönlarvode	Förmåner	Pension	Totalt
Anders Pettersson, styrelseledamot	0,2			0,2
Andreas Morfiadakis, VD	2,4	0,2	0,7	3,2
Håkan Sandberg, styrelseledamot	0,2			0,2
Lennart Sten, styrelseordförande	0,4			0,4
Lulu Gyllensiden, styrelseledamot	0,2			0,2
Mats Johansson, styrelseledamot	0,2			0,2
Per-Håkan Börjesson, styrelseledamot	0,2			0,2
Sophia Mattsson-Linnala, styrelseledamot	0,3			0,3
Joacim Sjöberg, styrelseledamot	0,8			0,8
Övriga ledande befattningshavare (3 personer)	4,0	0,3	1,0	5,4
Summa	9,0	0,5	1,8	11,3

Styrelsearvoden

Styrelsearvode har under 2023 utgått med 400 000 kr (400 000) till styrelseordförande samt med 200 000 kr per person till övriga styrelseledamöter. Ersättning för utskottsarbete tillkommer med totalt 345 000 kr. Beloppen sträcker sig från årsstämman 2023-05-03 till och med årsstämman 2024-05-03.

Incitamentsprogram

KlaraBo har per utgången av året tre utestående optionsprogram, som koncernens anställda erbjudits att teckna optioner i.

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

Värdet för samtliga optioner är marknadsmässigt beräknat, i enlighet med Black & Scholes värderingsmodell där Black & Scholes värderingsmodell har använts för att bedöma optionsrättarnas värde 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

Program 2021/2024:1

- Värdet på underliggande aktie vid värderingstidpunkten uppgick till 26 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

20240708342 30

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Not 9, forts.

- Riskfri ränta baserat på avkastningskurvan för svenska statsobligationer: -0,26%
- Volatilitet: 25%
- Inga förväntade utdelningar har inkluderats i beräkningen av värdet på teckningsoptionerna

Program 2021/2024:2
- Värdet på underliggande aktie vid värderingstidpunkten uppgick till 29 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

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 Ire 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
Fastighetschef	79 526
CFO	-
HR chef	-
Övriga och tidigare anställda	2 376 120
Antal optioner vid årets utgång, st	3 297 025

Antal optioner

	TO 2020/2024	TO 2021/2024:1	TO 2021/2024:2	Totalt
Antal optioner vid årets ingång, st	1 367 585	500 000	1 429 440	3 297 025
Nyutgivna optioner				
Återköpta optioner				
Antal optioner vid årets utgång, st	1 367 585	500 000	1 429 440	3 297 025
Teckningskurs/aktie, kr	30	39	39	

Not 10

Centrala administrationskostnader

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Avskrivning	2,7	2,8
Kostnader för ersättning till anställda	18,6	16,6
Konsultkostnader	11,0	10,8
IT och programvaror	4,4	4,2
Ersättning till revisorer	3,2	3,0
Marknadsföringskostnader	1,0	1,3
Övriga kostnader	10,5	7,9
Summa	51,3	46,6

I posten övriga kostnader ingår momskostnad för management fee, förbrukningsmaterial, resekostnader samt löpande börsrelaterade kostnader.

Not 11

Ersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Revisionsuppdrag	2,4	2,2	0,9	0,9
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-	-	-
Skatterådgivning	0	0,3	0	0,1
Övriga tjänster	0,8	0,4	0,3	0,2
Summa	3,2	3,0	1,2	1,2

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 PwC.

202407083423 1

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Not 12

Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolag	
Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	–	36,4
Antecipерad utdelning från dotterbolag	453,6	–
Nedskrivning av aktier i dotterföretag i samband med förlustäckning genom aktieägartillskott	-524,7	-153,3
Utgående anskaffningsvärde	-71,1	-116,9

Not 13

Finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter och liknande resultatposter				
Ränteintäkter från koncernföretag	–	–	266,1	74,6
Övriga ränteintäkter	7,5	1,4	4,5	1,4
Resultat vid försäljning av dotterföretag	–	–	–	–
Utdelning från andra företag	–	–	–	–
Summa finansiella intäkter	7,5	1,4	270,7	76,0
Räntekostnader och liknande resultatposter				
Räntekostnader till kreditinstitut	-169,7	-104,8	20,3	-6,0
Räntekostnader på reverser	–	–	–	–
Övriga räntekostnader	–	-17,0	-226,0	-67,2
Övriga finansiella kostnader	0,8	–	-0,1	-6,4
Summa finansiella kostnader	-169,0	-121,7	-207,8	-79,6

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

Not 14

Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsbestånd 1 januari	9 170,7	7 950,0
Förvärv	–	1 072,5
Investeringar i förvaltningsfastigheter	161,5	195,2
Investeringar i nyproduktionsfastigheter	117,1	118,2
IFRS16	3,3	–
Erhållet offentligt bidrag	19,2	-39,4
Orealiserade värdeförändringar	-439,9	-25,7
Summa	9 031,9	9 170,7

Verkligt värde för fastigheter i segmentet Projektutveckling uppgår till 174,3 mkr (164,7), 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 2023 uppgår aktiverade låneutgifter till 8,9 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. Drift- och underhållskostnader, baserat på marknadsantaganden utifrån värderarnas expertis, har i genomsnitt antagits till 490 kr/kvm (477), exklusive fastighetsskatt. Restvärdet beräknas genom att ett normaliserat driftnetto året efter kalkylperiodens slut divideras med ett bedömt direktavkastningskrav. Restvärdet har beräknats med ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 4,8 procent (4,1). Långsiktig vakansnivå bedöms för varje fastighet utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till mark-

Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

20240708342321

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Forts. Not 14, forts.

nadsmässig 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, %	Värde-förändring, mkr
Direktavkastningskrav	-0,25		513,3
Direktavkastningskrav	+0,25		-459,0
Långsiktig vakansgrad	-0,25		28,7
Långsiktig vakansgrad	+0,25		-28,8
Hyresvärde*		-2,5	-40,4
Hyresvärde		+2,5	343,8
Drift- och underhållskostnader		-2,5	131,8
Drift- och underhållskostnader		+2,5	-131,8

*Avser enbart lokaler

Not 15

Derivat

	Koncernen	
Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	103,0	7,1
Årets värdeförändring	-139,8	95,9
Summa	-36,7	103,0

KlaraBo-koncernen har per bokslutsdagen tio stycken (åtta) räntederivat där utgående redovisat värde uppgår till -28,5 mkr (102,8). Därutöver finns ett antal valutaderivat med utgående redovisat värde om 0,1 mkr (0,3) samt en swaption där utgående redovisat värde uppgår till -8,4 mkr. 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	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	17,3	16,0	16,3	16,3
Inköp	-	-	-	-
Omklassificering	-	-	-	-
Lämnade aktieägartillskott	-	-	-	-
Resultatandel från gemensamt styrda företag	-0,2	1,3		
Utgående anskaffningsvärde	17,2	17,3	16,3	16,3

Företag	Org.nr	Säte	Kapitalandel	Redovisat värde i koncernen	Redovisat värde i moderbolaget
Gullbernahuli Fastighetsutveckling AB	559153-7930	Stockholm	60%	1,6	1,6
Varpslagg Fastighetsutveckling AB	559154-7616	Stockholm	60%	2,7	2,7
Klarsam Fastighetsutveckling AB	559182-1239	Stockholm	60%	12,7	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 därmed 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.

Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

20240708342333

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
O Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Not 17

Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-20,4	-22,1	0,0	0,0
Skatt hänförlig till tidigare år	1,6	0,1	0,0	0,0
Summa aktuell skatt	-18,8	-21,9	0,0	0,0
Uppskjuten skatt				
Värdeförändring finansiella instrument	28,8	-19,5	13,6	0,0
Skillnader mellan bokfört och skattemässigt värde förvaltningsfastigheter	64,3	-8,5	0,0	-
Förändring aktivering underskottsavdrag	-0,4	-8,4	0,0	-8,8
Summa uppskjuten skatt	92,7	-36,6	13,6	-8,8
Summa inkomstskatt	73,9	-58,5	13,6	-8,8

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	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	-455,5	183,6	-74,2	-83,2
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	93,8	-37,8	15,3	17,1
Skatteeffekter av:				
– ej skattepliktiga intäkter	0,1	-	106,4	7,5
– ej avdragsgilla kostnader	-16,0	-17,7	-121,7	-32,4
– avdragsgilla kostnader som ej redovisas i resultaträkningen	-	-	-	-
– skattepliktiga intäkter som ej redovisas i resultaträkningen	-	-	-	-
– justering uppskjuten skatt hänförligt till finansiella instrument	-	-	13,6	-
– ej värderat underskott	-	-	-	-
– ej tidigare värderade underskott	1,3	7,6	-	-
– utnyttjat värderat underskott	-	-	-	-1,0
– effekt omvärdering fastigheter	-3,2	-10,8	-	-
Skattekostnad	73,9	-58,5	13,6	-8,8

Uppskjuten skattefordran/-skuld

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Värdeförändringar fastigheter	-183,5	-258,7	-	-
Värdeförändringar finansiella instrument	7,6	-21,2	13,6	-
Aktiverat underskottsavdrag	0,1	0,4	-	-
Temporära skillnader på skattemässiga avskrivningar	-41,5	-32,6	-	-
Internvinst	1,4	1,4	-	-
Summa	-216,0	-308,7	13,6	0,0
Klassificering i balansräkningen				
Uppskjuten skattefordran	0,1	0,4	13,6	0,0
Uppskjuten skatteskuld	-216,0	-309,2	-	-
	-216,0	-308,7	13,6	0,0

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående uppskjuten skattefordran/-skuld	-308,7	-272,1	0,0	8,8
Värdeförändringar fastigheter	73,2	6,9	-	-
Temporära skillnader på skattemässiga avskrivningar	-8,9	-17,4	-	-
Värdeförändringar finansiella instrument	28,8	-19,8	13,6	0,0
Aktiverat underskottsavdrag	-0,4	-8,4	-	-8,8
Internvinst	-	-	-	-
Utgående uppskjuten skattefordran/-skuld	-216,0	-308,7	13,6	0,0

Förändring av uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld har redovisats i resultaträkningen för både 2023 och 2022.

I koncernen finns ej utnyttjade skattemässiga underskott per den 31 december om totalt 4,2 mkr (1,9). Uppskjuten skattefordran på negativa räntenetton som ej kunnat nyttjas, redovisas inte.

KLARA20 KLARABO ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 20231555749564470023 Signerat AM, PHB, LG, MJ, SAL, AP, HS, JSZ, MÅ, LS

20240708342234

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Not 17, forts.

Bedömd förfallostruktur uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Nyttjas efter mer än 12 månader	–	–	13,6	–
Nyttjas inom 12 månader	0,1	0,4	0,0	–
Summa	0,1	0,4	13,6	0,0
Uppskjuten skatteskuld				
Nyttjas efter mer än 12 månader	-216,0	-309,2	–	–
Nyttjas inom 12 månader	–	–	–	–
Summa	-216,0	-309,2	0,0	0,0

Not 18

Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	23,7	16,5	1,1	0,2
Avyttringar och utrangeringar	-0,3	-0,6	–	–
Förvärvade inventarier	–	0,2	–	–
Årets anskaffningar	0,8	7,7	–	0,9
Utgående anskaffningsvärde	24,2	23,7	1,1	1,1
Ingående avskrivningar	-13,9	-11,2	-0,3	-0,1
Avyttringar och utrangeringar	0,1	0,2	–	–
Förvärvade avskrivningar	–	-0,2	–	–
Årets avskrivningar	-2,7	-2,7	-0,2	-0,2
Utgående avskrivningar	-16,5	-13,9	-0,5	-0,3
Utgående bokfört värde	7,7	9,8	0,6	0,8

Not 19

Periodiseringsposter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Övriga förutbetalda kostnader	5,7	26,5	2,3	2,4
Summa	5,7	26,5	2,3	2,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna projektkostnader	5,8	15,0	–	–
Upplupna personalrelaterade kostnader	4,3	4,4	1,3	1,6
Upplupna räntekostnader	3,3	4,8	-4,1	-0,4
Övriga upplupna kostnader	36,8	36,9	3,7	3,9
Förutbetalda hyresintäkter	51,3	51,9	–	–
Summa	101,4	113,0	1,0	5,1

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 16 300 000 A-aktier och 115 527 883 B-aktier. 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 ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 20231555749504702S Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JSZ, MÅ, LS
20240708342325

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

▷ Not 20, forts.

Aktiekapitalets utveckling

	Antal aktier	Kvotvärdet aktie, kr	Aktiekapital kr
Vid årets ingång 2022-01-01	131 827 883	0,05	6 591 394
Nyemission			
Vid årets utgång 2022-12-31	131 827 883	0,05	6 591 394
Vid årets ingång 2023-01-01	131 827 883	0,05	6 591 394
Nyemission			
Vid årets utgång 2023-12-31	131 827 883	0,05	6 591 394

Not 21

Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Räntebärande skulder till kreditinstitut	4 749,6	4 789,5	–	–
Övriga räntebärande skulder	13,0	11,1	2,1	3,5
Summa	4 762,7	4 800,6	2,1	3,5
Kortfristiga räntebärande skulder				
Räntebärande skulder till kreditinstitut	116,1	97,5	1,0	1,0
Övriga räntebärande skulder	–	–	–	–
Summa	116,1	97,5	1,0	1,0

Skulder till kreditinstitut avser huvudsakligen belåning kopplad till koncernens fastighetsbestånd. Dessa skulder är säkerställda främst genom pantbrev i fastigheter. Övriga räntebärande skulder avser byggnadskrediti kopplade till koncernens nyproduktionsprojekt samt skuld avseende IFRS16-bokningar för en tomträtt och två kontorslokaler.

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

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 3,7 år och den genomsnittliga kapitalbindnings-tiden till 2,1 år. Den genomsnittliga räntan, inklusive derivat, uppgick till drygt 3,5 procent per 31 december 2023.

För koncernens upplåning med rörlig ränta 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. Verkligt värde på koncernens upplåning med fast ränta understiger det redovisade värdet då marknadsräntorna per bokslutsdagen är högre än de fasta räntorna på lånen. Det redovisade värdet på dessa lån uppgår till 1 084,9 mkr medan det verkliga värdet uppskattats till 1 029,7 mkr. Verkligt värde har beräknats genom att diskontera framtida kassa-flöden med bedömd marknadsränta plus koncernens genomsnittliga lånemarginal.

Kostnader som uppkommer i samband med upptagande av nya lån redovisas som reduktion av långfristiga räntebärandeskulder. Periodisering sker under respektive låns löptid. Årets utgående balanspost uppgår till nedanstående och redovisas tillsammans med långfristiga räntebärande skulder.

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Periodiserade lånekostnader	2,9	3,0	–	–
Summa	2,9	3,0	0,0	0,0

Förfallotabell, långfristiga räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Senare än ett år men inom fem år	4 762,7	4 732,2	–	–
Senare än fem år	–	–	–	–
Summa	4 762,7	4 732,2	0,0	0,0

Räntebärande skulder, kassaflödespåverkan

	Koncernen	
Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående räntebärande skulder	4 898,1	3 883,9
Netto kassaflöde	-21,3	435,8
Ej kassaflödespåverkande förändringar	2,0	578,4
Utgående räntebärande skulder	4 878,8	4 898,1

Netto kassaflöde avser nettot av nyupptagna lån, amorteringar samt låneutgifter. Ej kassaflödes-påverkande förändringar avser övertagna lån i samband med förvärv av förvaltningsfastigheter vilka klassificerats som förvärv av förvaltningsfastigheter i koncernens rapport över kassaflöde.

20240708342336

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Not 22

Koncernmellanhavanden

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Moderbolaget har fakturerat dotterbolagen 25,0 mkr (13,4) avseende arvoden och kostnader. Övriga bolag i koncernen som har anställd förvaltningspersonal, fakturerar sina systerbolag. I övrigt förekommer inte inköp och försäljning mellan koncernföretag. Moderbolaget redovisar 260,3 mkr (73,7) i ränteintäkter från koncernföretag och 225,2 mkr (66,9) i räntekostnader från koncernföretag. Samtliga transaktioner ovan elimineras i koncernen.

Fordringar och skulder mellan koncernföretag

Som framgår av balansräkningen uppgår moderbolagets långfristiga fordringar hos koncernföretag till 2 942,9 mkr (3 351,9) och kortfristiga fordringar hos koncernföretag till 181,6 mkr (80,3). Moderbolagets långfristiga skulder uppgår till 2 161,9 mkr (2 552,9) och kortfristiga skulder till 276,4 mkr (338,3). De långfristiga skulderna till koncernföretag förfaller senare än ett år men inom fem år och löper med en ränta motsvarande STIBOR 3-mån + marginal på 1,6–2,1 procentenheter. Alla koncerninterna mellanhavanden elimineras i sin helhet i koncernen.

Not 23

Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 345,9	2 175,4
Förvärvade företag	–	0,0
Sålda företag	–	-8,5
Lämnade aktieägartillskott	473,6	332,3
Nedskrivning p g a förlusttäckning	-524,7	-153,3
Utgående anskaffningsvärde	2 294,8	2 345,9

Företag	Org.nr	Säte	Kapitalandel	Bokfört värde
Fastighetsbolaget KlaraBo AB	559124-9084	Malmö	100%	1,9
KlaraBo Bygg AB	559104-0224	Malmö	100%	0,1
KlaraBo Malmö Öster AB	559309-2553	Malmö	100%	12,6
KlaraBo Bardisanen AB	559309-2546	Malmö	100%	
KlaraBo Rovan 2 AB	559280-1418	Malmö	100%	186,6
KlaraBo Älven AB	559349-5772	Malmö	100%	0,1
KlaraBo Söderslätt AB	559254-7595	Malmö	100%	0,1
KlaraBo Trelleborg Öster AB	559254-7508	Malmö	100%	0,1
Cronsjö Fastighetsutveckling AB	559154-7566	Stockholm	100%	6,9
KlaraBo Förvaltning AB	559185-5712	Malmö	100%	556,6
Klara 83 AB	559185-5647	Malmö	100%	
Klara 87 AB	559201-2016	Malmö	100%	
KlaraBo Bostadsförvaltning AB	559228-4458	Malmö	100%*	580,4
Stävbo Fastigheter AB	559127-1332	Malmö	100%	
KlaraBo Tranås AB	559168-7095	Malmö	100%	
Ketty Fastighets KB	916701-1502	Malmö	100%	
KlaraBo Projektutveckling AB	559069-1205	Malmö	100%	728,4
KlaraBo Stockholmsberget AB	559241-2547	Malmö	100%	
KlaraBo Nybro AB	559261-4498	Malmö	100%	
KlaraBo Vaggeryd AB	559261-4456	Malmö	100%	
KlaraBo Bostäder Västervik AB	559261-4472	Malmö	100%	
KlaraBo Vårdfastigheter Västervik AB	559224-2373	Malmö	100%	
KlaraBo Huskvarna AB	556992-5562	Malmö	100%	
KlaraBo Öst AB	559222-2979	Malmö	100%	
KlaraBo Fastigheter AB	556359-1677	Malmö	100%	96,0
KlaraBo Aspeholmen AB	559365-2057	Malmö	100%	
KlaraBo Anderstorp AB	559351-0075	Malmö	100%	
KlaraBo Snickargläjen AB	559374-1167	Malmö	100%	
KlaraBo Västervik AB	559338-1251	Malmö	100%	
KlaraBo Ludvigsborgs Bostad AB	559350-7204	Malmö	100%	
KlaraBo Piperskärr Bostad AB	556611-3931	Malmö	100%	
KlaraBo Nykulla AB	556431-2823	Malmö	100%	
KlaraBo Östersund AB	559252-8946	Malmö	100%	
KlaraBo Degskrapan Östersund AB	559252-8946	Malmö	100%	
KlaraBo Torvallafastigheter Östersund AB	559256-2838	Malmö	100%	
KlaraBo Centrumfastigheter Östersund AB	556704-1370	Malmö	100%	
KlaraBo Odensalafastigheter Östersund AB	559256-2887	Malmö	100%	
KlaraBo SB Holding AB	559294-8916	Malmö	100%	9,0

▷ forts.

Signerat AK4, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, NÅ, LS

20240708342317

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

▷ Not 23, forts.

Företag	Org.nr	Säte	Kapitalandel	Bokfört värde
KlaraBo Bjuv AB	559114-5072	Malmö	100%	
KlaraBo Svalöv AB	559124-0287	Malmö	100%	
KlaraBo Höganäs AB	559115-3167	Malmö	100%	
Oskoluvan Fastigheter AB	559167-7884	Malmö	100%	
Stora Torget 3 i Oskarshamn AB	559110-8062	Malmö	100%	
Västfogden Fastighets AB.	556698-3127	Malmö	100%	
KlaraBo Elefanten 30 AB	559069-1320	Malmö	100%	
KlaraBo Ronneby 2 AB	556070-1558	Malmö	100%	
KlaraBo Ronneby 4 AB	556723-7820	Malmö	100%	
KlaraBo Hovslagaren AB	559272-0956	Malmö	100%	
Klarabo DB Holding AB	559373-1002	Malmö	100%	16,0
KlaraBo Höör AB	559253-9984	Malmö	100%	
KlaraBo Munken AB	559223-2556	Malmö	100%	
Klara Flundranhälle 8 AB	559057-8943	Malmö	100%	
Klara Skräddaren 2 AB	559070-4556	Malmö	100%	
Klara Apoteksgatan AB	559085-5291	Malmö	100%	
Klara Kvarnsveden AB	559094-9872	Malmö	100%	
Klara Sigge 5 AB	559065-1922	Malmö	100%	
Klara Härsia AB	559199-8074	Malmö	100%	
Klara Ren AB	559199-8082	Malmö	100%	
Klara Öraberget AB	559185-5761	Malmö	100%	
KlaraBo Fagerängen AB	559254-7557	Malmö	100%	
KlaraBo Umeå AB	556349-5780	Malmö	100%	
Klarabo HB Holding AB	559373-1036	Malmö	100%	0,1
Klara i Bollnäs AB	556422-5835	Malmö	100%	
Klara 88 AB	559201-2073	Malmö	100%	
KlaraBo Gävle AB	559323-1334	Malmö	100%	
KlaraBo Navaren AB	559176-1365	Malmö	100%	
KlaraBo Skoklooster AB	559323-1326	Malmö	100%	
Klara Gångsta AB	559039-0042	Malmö	100%	
KlaraBo i Trelleborg AB	559183-3826	Malmö	100%	
KlaraBo Trelleborg Centrum AB	559254-7573	Malmö	100%	
KlaraBo Anderslöv AB	559254-7581	Malmö	100%	
				2 294,8

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

20240708342 38

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Not 24

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Överkursfond	3 223 057 479
Balanserat resultat	-51 900 039
Årets resultat	-60 576 751
Summa	3 110 580 689

Styrelsen föreslår att ovanstående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	3 110 580 689
Summa	3 110 580 689

Not 25

Transaktioner med närstående

Koncernens närstående innefattar samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare med sina respektive närståendekretsar. Utöver ersättningar till ledande befattningshavare (not 9) samt koncerninterna transaktioner (not 22) har inga transaktioner med närstående skett.

Not 26

Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 27

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter				
Pantbrev i fastigheter	5 018,2	5 077,1		
Pantsatta aktier i dotterföretag	429,2	628,0	665,7	681,0
Summa	5 447,4	5 705,1	665,7	681,0
Eventualförpliktelser				
Borgensåtaganden	-	-	4 868,7	4 885,5
Summa	0,0	0,0	4 868,7	4 885,5

Majoriteten av de ställda säkerheterna avser skulder till kreditinstitut.

KLARABO ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING@20231555749647023 Signerat AW, PHB, LG, KU, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

20240708342339

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Not 28

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.

	2023	2022
Driftnetto, mkr		
A Hyresintäkter, mkr	577,2	491,5
B Övriga förvaltningsintäkter, mkr	12,5	10,2
C Driftkostnader, mkr	-187,8	-159,7
D Underhållskostnader, mkr	-24,4	-27,4
E Fastighetsskatt, mkr	-12,8	-11,6
F Fastighetsadministration, mkr	-27,5	-24,1
A+B+C+D+E+F Driftnetto, mkr	**337,2**	**278,9**
Marknadsvärde/kvm		
A Förvaltningsfastigheter, mkr	9 031,9	9 170,7
B Pågående nyproduktioner, mkr	14,0	164,7
C Tomträtt	10,6	7,3
D Total uthyrningsbar yta, tkvm	499,5	498,7
(A–B–C)/D Marknadsvärde/kvm	**18 032**	**18 044**
Överskottsgrad, %		
A Driftnetto, mkr	337,2	278,9
B Intäkter, mkr	589,7	501,6
A/B Överskottsgrad, %	**57,2**	**55,6**
Reell uthyrningsgrad, %		
A Antal lägenheter	6 604	6 533
B Antal outhyrda lägenheter	231	222
C Lägenheter ställda för renovering eller med tecknat hyreskontrakt	85	99
1–(B–C)/A Reell uthyrningsgrad, %	**97,8**	**96,1**

	2023	2022
Soliditet, %		
A Eget kapital vid periodens slut, mkr	3 935,3	4 320,0
B Minoritetsandelens eget kapital, mkr	0,0	0,0
C Summa eget kapital och skulder vid periodens slut, mkr	9 249,9	9 692,0
(A+B)/C Soliditet, %	**42,6**	**44,6**
Belåningsgrad, %		
A Långfristiga räntebärande skulder, mkr	4 762,7	4 800,6
B Kortfristiga räntebärande skulder, mkr	116,1	97,5
C Likvida medel vid periodens utgång, mkr	168,5	338,3
D Förvaltningsfastigheter, mkr	9 031,9	9 170,7
(A+B–C)/D Belåningsgrad, %	**52,2**	**49,7**
E Byggnadskreditiv hänförligt pågående nyproduktioner, mkr	67,0	54,5
F Säljarrevers, mkr	0,0	0,0
G Pågående nyproduktioner, mkr	14,0	164,7
(A+B–E–F)/(D–G) Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	**53,4**	**53,8**
Räntetäckningsgrad, ggr		
A Rörelseresultat rullande 12 mån, mkr	285,9	232,4
B Räntenetto rullande 12 mån, mkr	-161,7	-119,0
A/–B Räntetäckningsgrad, ggr	**1,8**	**2,0**
Långsiktigt substansvärde, mkr		
A Eget kapital, mkr	3 935,3	4 320,0
B Återläggning derivat, mkr	96,7	-103,1
C Justering derivat hänförligt minoritetsandel, mkr	0,0	0,0
D Återläggning uppskjuten skatteskuld, mkr	216,0	309,2
E Justering uppskjuten skatteskuld hänförligt minoritetsandel, mkr	0,0	0,0
F Återläggning uppskjuten skattefordran, mkr	-0,1	-0,4
G Justering uppskjuten skattefordran hänförligt minoritetsandel, mkr	0,0	0,0
A+B+C+D+E+F+G Långsiktigt substansvärde, mkr	**4 189,1**	**4 525,6**

Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

20240708424O

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Not 28, forts.

	2023	2022
Förvaltningsresultat per aktie, kr		
A Förvaltningsresultat, mkr	124,2	113,4
B Justering förvaltningsresultat hänförligt minoritetsandelen, mkr	0,0	0,0
C Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden före utspädning, miljontal	131,1	131,7
(A–B)/C Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,95	0,86
Eget kapital per aktie, kr		
A Eget kapital, mkr	3 936,3	4 320,0
B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	131,1	131,2
A/B Eget kapital per aktie, kr	30,02	32,92
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr		
A Långsiktigt substansvärde, mkr	4 189,1	4 525,6
B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	131,1	131,2
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	31,95	34,48
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %		
A Förvaltningsresultat under perioden per aktie, kr	0,95	0,86
B Förvaltningsresultat under föregående period per aktie, kr	0,86	0,93
A/B–1 Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	10,0%	-7,3%
Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %		
A Långsiktigt substansvärde under perioden per aktie, kr	32,0	34,5
B Långsiktigt substansvärde under föregående period per aktie, kr	34,5	33,9
A/B–1 Årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie, %	-7,3%	1,7%

För Nyckeltal/definitioner se sidan 89.

KLARABO
KLARABO ÅRS- OCH HÅLLBARHETSRAPPORT 2023 155574956447025
Signerat AH, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, NÅ, LS
20240708342241

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Styrelsens underskrifter

Resultat- och balansräkning för moderbolaget och koncernen kommer att föreläggas årsstämman den 3 maj 2024 för fastställelse.

Malmö den 3 april 2024

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 3 april 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

20240708342242

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

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 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 31-71 i detta dokument.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapporten över totalresultat och rapporten över finansiell ställning för 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.

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 bolagets och 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 rapportering 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.

20240708342423

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

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 9 032 MSEK relaterat till förvaltningsfastigheter. Koncernen har under 2023 redovisat 440 MSEK i negativa värdeförändringar på fastigheter. Koncernens fastighetsbestånd består i princip uteslutande av bostadsfastigheter. KlaraBo värderar samtliga fastigheter med en oberoende fastighetsvärderare - Savills. 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-9 och 82-91 samt Hållbarhetsredovisningen på sidorna 10-29. Den andra informationen består även av Ersättningsrapporten som vi inhämtat före datumet för denna revisionsberättelse och som finns tillgänglig på bolagets hemsida i samband med publicering av detta dokument. Den andra informationen utgör inte årsredovisningen. 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.

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

20240708342444

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

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

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

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 2023 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 uttalandena

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

Uttalande

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 2023.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

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

Grund för uttalandet

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 (2007:526) 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.

Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

20240708342345

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

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 International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller 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 koncernredovisningen. 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 validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Anna Lindhs plats 4, 203 11 Malmö, utsågs till KlaraBo Sverige AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 3 maj 2023 och har varit bolagets revisor sedan 28 april 2021.

Malmö den 3 april 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

20240708342246

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
O Bolagsstymingsrapport
Revisors yttrande om bolagsstymingsrapporten
Styrelse
Ledning
ÖVRIGT

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.

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

FRHBOVFILING:20231555749649447023
Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS
20240708424T

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
Bolagsstyrningsrapport
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
Styrelse
Ledning
ÖVRIGT

rösträttsregistrering. Sådan registrering måste ha genomförts senast fyra bankdagar före 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.

Mångfaldspolicy

Från och med räkenskapsår 2022 har valberedningen, vid framtagande av sitt förslag till val av styrelseledamöter, tillämpat regel 4.1 Svensk kod för bolagsstyrning samt "KlaraBos mångfaldspolicy styrelse". Målet med policyn är att styrelsen ska ha en med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämmovalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund, samt att en jämn könsfördelning ska eftersträvas.

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 valberedningen 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. Inga intressekonflikter bedöms föreligga. 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.

Namn	Funktion	Närvaro[1]	Oberoende i förhållande till bolaget	Oberoende i förhållande till ägare
Lennart Sten	Ordförande	9	Ja	Ja
Joacim Sjöberg		7	Ja	Ja
Mats Johansson		9	Ja	Nej
Lulu Gyllenerden		9	Ja	Ja
Anders Pettersson		6	Ja	Nej
Håkan Sandberg		9	Ja	Ja
Sophia Mattsson-Linnala		9	Ja	Ja
Per-Håkan Börjesson		9	Ja	Nej

[1] Under året har 9 styrelsemöten hållits

Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JSZ, MÅ, LS

20240708342418

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
Bolagsstyrningsrapport
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
Styrelse
Ledning
ÖVRIGT

Närvaro på sammanträden och oberoende

Nedan redogörs för styrelseledamöternas närvaro på styrelsemötena under 2023 samt vilka styrelseledamöter som enligt Kodens definition anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen, respektive i förhållande till bolagets större aktieägare.

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: Joacim Sjöberg (ordförande), Lennart Sten och Sophia Mattsson-Linnala. 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 3 maj 2023 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. Ersättningen under året har inte varit baserad på hållbarhetsrelaterade prestationer.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Vid årsstämman den 3 maj 2023 beslutade stämman att anta uppdaterade 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 tolv månader med en rätt till avgångsvederlag vid uppsägning från bolagets sida motsvarande max 18 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.

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

20240708342449

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
Bolagsstyrningsrapport
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
Styrelse
Ledning
ÖVRIGT

upplupna belopp för pensioner och liknande förmåner efter avträdande av tjänst.

Ersättningar till styrelseledamöter under 2023

Tabellen nedan visar beslutade ersättningar till styrelseledamöter. Beloppen sträcker sig från årsstämman 2022-05-03 till och med årsstämman 2023-05-03.

Ersättningar till ledande befattningshavare under 2023

Tabellen nedan visar samtliga ersättningar som utbetalats till ledande befattningshavare under räkenskapsåret 2023.

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. KlaraBo har inte någon särskild funktion för internrevision. Styrelsen utvärderar årligen behovet av en sådan funktion och har bedömt att det löpande interna arbetet med internkontroll, som företrädesvis utförs av företagsledningen, utgör en tillräcklig granskningsfunktion med hänsyn till bolagets verksamhet och storlek.

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 2023 uppgick ersättningen till 3,2 mkr. Ersättningen avsåg revisionsuppdrag om 2,4 mkr samt 0,8 mkr i övrig ersättning. Ersättningen utgår enligt godkänd räkning.

Ersättningar till styrelseledamöter under 2023

Tkr	Styrelse-arvode	Löner och annan ersättning (inklusive förmåner)	Pension	Total ersättning
Lennart Sten	400	0,0	0,0	400
Anders Pettersson	240	0,0	0,0	240
Lulu Gyllenelden	200	0,0	0,0	200
Joacim Sjöberg	275	0,0	0,0	275
Mats Johansson	240	0,0	0,0	240
Håkan Sandberg	200	0,0	0,0	200
Sophia Mattsson-Linnala	275	0,0	0,0	275
Per Håkan Börjesson	200	0,0	0,0	200
Totalt	2 030	0,0	0,0	2 030

Ersättningar till ledande befattningshavare under 2023

Tkr	Löner och annan ersättning (inklusive förmåner)	Pension	Total ersättning
Andreas Morfiadakis	2 549	664	3 213
Övriga ledande befattningshavare (3 st vid årets utgång)	3 126	721	3 847
Total	5 674	1 385	7 060

KLARABO ABS. ÅOU HÅLLBARHETSREDOVISNING 20220155574964470 23 Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS
20240708342 50

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
Bolagsstyrningsrapport
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
Styrelse
Ledning
ÖVRIGT

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.

Bolagsstyrning, frågor till styrelsen, baserat på upplysningskrav från GRI:

Vem ansvar för hållbarhetsfrågor i styrelsen?
Det är hela styrelsens ansvar att bevaka hållbarhetsfrågorna.

Hur övervakar och utvärderar styrelsen hållbarhetsarbetet?
Hållbarhetsarbetet avrapporteras löpande och prioriterade hållbarhetsfrågor följs upp på styrelsemöten. Hur hållbarhetsarbetet fortskrider presenters i delårsrapporterna. Klimatbokslut och övriga hållbarhetsnyckeltal presenteras i Års- och hållbarhetsrapport. Styrelsen är ansvarig för och godkänner delårsrapporter och års- och hållbarhetsredovisningen.

Finns det intressekonflikter? Hur hanteras dessa i så fall? (gränsöverskridande medlemskap, korsande aktieinnehav med leverantörer och andra intressenter, förekomsten av kontrollerande aktieägare, närstående parter, deras relationer, transaktioner och utestående saldon)
Ingen intressekonflikt bedöms finnas

Hur jobbar styrelsen för att höja sin kompetens inom hållbarhet?
Styrelsen säkerställer hållbarhetskompetens individuellt samt vid en årlig uppdatering från hållbarhetschef.

Utvärderas styrelsen på hållbarhetsbaserade parametrar?
Styrelsearbete utvärderas årligen och utgör ett underlag för valberedningen, hållbarhet har inte varit en del av utvärderingen under året men kommer vara framgent.

20240708342S1

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
Bolagsstyrningsrapport
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
Styrelse
Ledning
ÖVRIGT

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2023 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 3 april 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

20240708342352

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
Bolagsstyrningsrapport
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
Styrelse
Ledning
ÖVRIGT

Styrelse

Lennart Sten
(född 1959)
Styrelseordförande sedan 2018.

Utbildning: Jurist kandidatexamen, Stockholms universitet, 1987.

Övrig erfarenhet: VD för Svenska Handelsfastigheter AB, Europa VD GE Real Estate och styrelseordförande i CLS Holdings plc.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i CLS Holdings plc, styrelseledamot i Intercoo Holding AG, Easy Depot AB och Vestigia Development AB.

Innehav i bolaget: 1 995 000 A-aktier och 2 980 609 B-aktier, direkt och indirekt genom Elvägar 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 13 769 798 B-aktier indirekt genom Investment AB Spiltan och Bt. Börjessons Bil AB:s pensionsstiftelse.

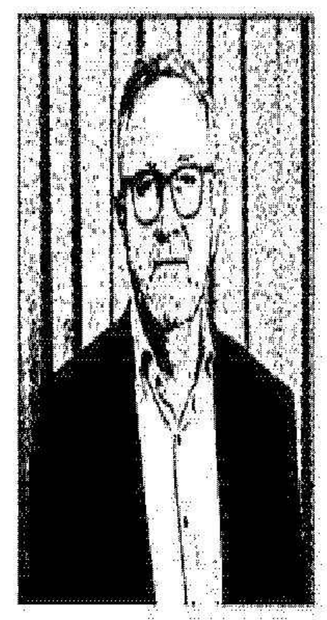
Lulu Gylleneiden
(född 1974)
Styrelseledamot sedan 2018.

Utbildning: Fastighetsmäklare, 1994.

Övrig erfarenhet: Att etablera fastighetsbolag på den skandinaviska marknaden. Bred och lång erfarenhet från fastighets- och byggbranschen i ledande befattningar. Tidigare fastighetschef hos Lidl Sverige, VD i Malthus (Sverige, Finland) och affärschef hos NCC.

Andra pågående uppdrag: Affärsutvecklingschef i Easy Depot AB.

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 Abraxas Holding AB, ZetaDisplay AB samt MultiQ International AB samt medgrundare till Iconovo AB, Easy Depot AB samt Nudging Capital AB.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Abraxas Holding AB, SIB Solutions AB, Easy Depot AB, Volubus AB och Endeavor Equity Sweden AB, styrelseledamot i Iconovo AB, Nudging Capital AB och prokurist i Zenit Equestrian.

Innehav i bolaget: 2 695 400 A-aktier indirekt genom Abrax Holding AB.

20240708342353

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
Bolagsstyrningsrapport
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
Styrelse
Ledning
ÖVRIGT

Sophia Mattsson-Linnala
(född 1966)
Styrelseledamot sedan 2021

Utbildning: Ekonomilinjen 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 (1998–1999).

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 Riksheim AB (publ) och varit styrelseledamot i Sweden Green Building Council.

Andra pågående uppdrag: Ordförande i Moxyid. Styrelseledamot och ägare i SML ekonomi och fastighet AB, styrelseledamot i Sh bygg, Sten och Anläggning AB, Sh asfalt AB, TM Anläggning i Uppland AB, Anders Bodin Fastigheter AB, Vallentuna Betong AB, JMG Betong AB, Teqt Group och COVITUM AB.

Innehav i bolaget: Innehav i bolaget: 17 400 B-aktier samt köpoptioner avseende 126 000 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.

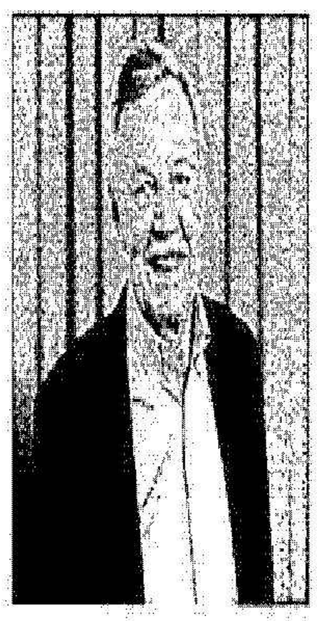
Anders Pettersson
(född 1959)
Styrelseledamot sedan 2017.

Utbildning: Civilingenjörsexamen och civilekonomexamen vid Lunds universitet.

Övrig erfarenhet: Nuvarande styrelseuppdrag i bl.a. Skabholmen Invest AB och Wallbox N.V. Tidigare koncernchef i Thule AB.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Wallbox N.V, Ninbeta AB, Ninalpha AB, Skabholmen Invest AB, Hawoc Investment AB, Ningamma AB, Simrishamns Bokhandel AB och COWAH Investment AB, styrelseledamot i PS Enterprise AB, Aston Harald Mekaniska Verkstad AB, PSIW Enterprise AB, Kensington Capital Acquisition Corp. V, KCGI-UN, Stanadyne Inc, Easy Depot AB och ANMIRO AB, styrelsesuppleant i WN Enterprise AB.

Innehav i bolaget: 3 966 316 A-aktier och 3 545 536 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 Pensionskassen 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: VD i Castellum AB, Styrelseledamot och VD i Valhalla Corporate Advisor AB och styrelseledamot i Entra ASA.

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.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
Bolagsstyrningsrapport
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
Styrelse
Ledning
ÖVRIGT

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 styrelse-suppleant i HESIA Konsult AB.

Innehav i bolaget: 2 331 267 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.

Maria Linden
(född 1974)
HR-ansvarig sedan 2023.

Utbildning: Personal och Arbetslivsprogrammet Lunds Universitet, 1996-2000.

Övrig erfarenhet: Cirka 25 års erfarenhet som HR-ansvarig och HR Business Partner i olika branscher, t ex inom livsmedel, transport/shipping. Eget konsultföretag sedan 2021 (interim HR inom tech, livsmedel och fastighet).

Andra pågående uppdrag: VD i AMLL Consulting AB

Innehav i bolaget: 0 aktier, 0 teckningsoptioner.

Urban Ottosson
(född 1961)
Interim CFO sedan 2023[1].

Utbildning: Civilekonomexamen, Lunds Universitet, Executive Diploma, KTH Executive School.

Övrig erfarenhet: CFO HEXPOL, CFO Ependion (Beijer Electronics), CFO Höganas Group, CFO Öreundskraft, CFO Lammhults Design Group, Group Accounting Trelleborg AB, Financial Controller Scancem, Styrelse-ordförande Modity Energy Trading

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot Neola Medical AB, Senior Advisor Tibia Konsult AB, Styrelse-ledamot Predictus Asset Management AB.

Tidigare uppdrag under de fem senaste åren: CFO TePe Munhygienprodukter, CFO Neola Medical, CFO Lammhults Design Group.

Innehav i bolaget: 0 aktier, 0 teckningsoptioner.

[1] Per Holmqvist tillträdde 1 mars 2024 som CFO.

Jimmy Larsson
(född 1974)
Fastighetschef sedan 2019.

Utbildning: Kandidatexamen i fastighetsvetenskap, Malmö Universitet, 2001.

Övrig erfarenhet: 20 års erfarenhet av bostads-förvaltning. Har tidigare haft chefspositioner hos bl.a. Brogripen AB, Ikano Bostad och Riksbyggen. Ledamot i Hyresnämnden i Malmö.

Innehav i bolaget: 100 000 A-aktier, 50 000 B-aktier och 79 526 teckningsoptioner medförande rätt till teckning av lika många B-aktier.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT
Fastighetsförteckning
Nyckeltal/definitioner
Kalendarium
KlaraBos historia

Fastighetsförteckning

		Antal lägenheter						Uthyrbar yta, kvm			
Ort	Fastighetsbeteckning	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>5 rok	Totalt	Bostad	Lokal	Övrigt	Totalt
Bjuv	Tibberp 1:91	12	18	18	6	0	54	3 294	0	20	3 224
Bollnäs	Annexet 2	2	6	2	1	1	12	924	368	91	1 383
Bollnas	Balder 2, 3, 4	0	0	10	2	0	12	912	0	0	912
Bollnas	Gnistan 2	0	6	4	3	0	13	1 031	579	18	1 628
Bollnäs	Häggesta 4:21	8	0	0	0	0	8	392	0	0	392
Bollnas	Häggesta 7:101-7:102	89	158	45	6	9	287	18 735	226	317	19 278
Bollnäs	Ren 30:17, 30:49, 30:67	4	12	10	0	0	26	1 730	0	0	1 730
Bollnäs	Ren 30:204-351	1	55	33	61	0	150	13 648	52	309	14 009
Bollnäs	Ren 30:352, 30:353	0	27	49	0	0	76	4 944	60	95	5 099
Bollnäs	Saversta 7:75	8	8	0	8	0	24	1 376	0	237	1 613
Borlänge	Kvarnsveden 3:196-3:197	27	117	12	1	0	157	8 958	0	119	9 077
Borlänge	Källan 6	3	15	9	9	0	36	2 373	0	0	2 373
Borlänge	Källan 8	6	1	11	0	0	18	1 086	0	0	1 086
Borlänge	Sigge 5	0	0	0	0	0	0	0	3 942	0	3 942
Borlänge	Skräddaren 2	0	0	0	0	0	0	0	3 072	0	3 072
Gävle	Vallbacken 10:5	11	6	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	13	1	0	26	1 926	0	181	2 107
Gävle	Väster 29:5	9	18	29	3	1	60	4 038	408	378	4 824
Helsingborg	Navaren 8 & 10	10	66	8	1	0	65	4 948	183	407	5 538
Huskvarna	Ekorren 1	34	27	63	23	0	147	9 921	108	361	10 410
Höganäs	Sjöcrona 6 & 7	15	20	15	6	0	56	3 185	0	0	3 185
Höör	Räven 17	4	12	20	5	0	41	2 769	0	0	2 769
Ludvika	Lisselmågtorpet 10:14	0	0	0	0	0	0	0	40	40	80
Ludvika	Skalkenstorp 17:1-17:16	2	4	60	0	0	66	4 346	0	0	4 346
Ludvika	Öraberget 10:38-59:2	34	41	31	6	0	112	6 950	461	46	7 457
Ludvika	Öraberget 11:60-11:62	26	11	9	0	0	46	2 796	0	0	2 796
Ludvika	Örntorp 1:29-5:35	0	28	24	0	0	52	4 197	0	0	4 197
Ludvika	Örntorp 3:5	0	0	0	0	0	0	0	0	36	36
Malmö	Hälleflundran 8	10	34	6	3	1	54	3 356	226	72	3 654
Malmo	Skrattmåsen 4	0	0	0	0	0	0	0	2 443	0	2 443
Malmö	Bardisanen 14	0	0	0	0	0	0	0	1 614	0	1 614
Motala	Munken 4	6	4	22	14	0	46	3 282	0	0	3 282
Nybro	Delfinen 1	10	18	13	0	0	41	2 170	0	130	2 300
Nybro	Lärkan 13 & Bofinken 6	9	42	6	0	0	57	3 168	0	275	3 442
Nybro	Påfven 1	17	30	31	0	0	78	4 518	0	324	4 842
Nybro	Valen 1	18	54	15	0	0	87	4 706	83	303	5 091

20240708342S6

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT
Fastighetsförteckning
Nyckeltal/definitioner
Kalendarium
KlaraBos historia

Fastighetsförteckning, forts.

Ort	Fastighetsbeteckning	Antal lägenheter						Uthyrbar yta, kvm			
		1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>5 rok	Totalt	Bostad	Lokal	Övrigt	Totalt
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
Oskarshamn	Orion 2	0	0	0	0	0	0	0	1 744	63	1 807
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	33	39	0	1	73	4 645	0	182	4 827
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	6	3	1	0	13	990	0	115	1 105
Ronneby	Fältaren 9	0	9	18	0	0	27	1 871	88	0	1 959
Ronneby	Gertrud 12	5	21	10	8	0	44	3 261	178	50	3 489
Ronneby	Ilem 1	1	0	3	4	1	9	772	145	0	917
Ronneby	Ilem 2	4	14	21	9	0	48	3 533	331	0	3 864
Ronneby	Johannishus 1:19	0	0	0	0	0	0	0	104	0	104
Ronneby	Knut 19	7	15	0	0	0	22	1 256	1 818	191	3 265
Ronneby	Loparen 3	0	31	23	2	0	56	3 244	380	147	3 771
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
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
Smedjebacken	Borgen 9	2	5	5	0	2	14	864	683	0	1 547
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	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
Smedjebacken	Skakbordet 1 & 2	0	12	0	0	0	12	602	0	0	602
Sundsvall	Gångsta 1:2	13	68	45	13	1	140	10 229	0	0	10 229
Sundsvall	Härsta 9:3, 9:6, 9:7	25	101	149	15	0	290	18 960	0	310	19 270
Svalöv	Felestad 27:146	12	18	18	6	0	54	3 204	0	0	3 204
Tranås	Biljarden 15	1	9	2	5	0	17	1 255	0	42	1 297
Tranås	Bågaren 4	0	5	2	1	0	8	555	0	0	555
Tranås	Duvan 18	3	6	0	0	0	9	437	30	0	467
Tranås	Eldaren 23	0	11	4	0	0	15	1 027	0	0	1 027
Tranås	Hästen 1	5	6	11	1	0	23	1 421	20	8	1 449

Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

20240708342357

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT
Fastighetsförteckning
Nyckeltal/definitioner
Kalendarium
KlaraBos historia

Fastighetsförteckning, forts.

Ort	Fastighetsbeteckning	Antal lägenheter						Uthyrbar yta, kvm			
		1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>4 rok	Totalt	Bostad	Lokal	Övrigt	Totalt
Tranås	Höken 14	6	2	2	0	0	10	544	0	0	544
Tranås	Knekten 1	0	18	3	6	0	27	1 943	90	0	2 033
Tranås	Lokatten 14	6	5	4	2	0	17	918	236	738	1 892
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	Mården 13	2	8	2	1	1	14	893	0	6	899
Tranås	Normalm 13	2	4	11	4	0	21	1621	532	14	2 167
Tranås	Snickaren 13	2	0	4	0	0	6	410	0	120	530
Tranås	Snickaren 9	2	0	8	0	0	10	655	0	46	701
Tranås	Spinnaren 9	0	0	5	0	0	5	371	0	0	371
Tranås	Strömsholmen 1	2	17	6	6	4	35	2642	0	15	2 657
Tranås	Södra Gyllenfors 21	1	1	2	1	1	6	497	0	0	497
Tranås	Tigern 7	4	2	5	0	0	11	610	40	106	756
Tranås	Tjädern 20	3	25	13	0	0	41	2660	187	115	2 962
Tranås	Vega 2	0	16	0	0	0	16	932	0	107	1 039
Tranås	Väduren 1	1	3	0	1	0	5	344	0	0	344
Trelleborg	Boktryckaren 1	16	24	56	0	0	96	6 604	0	216	6 820
Trelleborg	Bildsnidaren 2	7	4	12	0	0	23	1 361	0	0	1 361
Trelleborg	Delfinen 51&52	10	59	16	1	0	86	5 435	1 332	64	6 832
Trelleborg	Fagerängen 1-6	73	143	129	12	9	366	24 744	4 901	210	29 855
Trelleborg	Gamen 15	0	0	0	5	0	5	460	0	0	460
Trelleborg	Hermelinen 3	0	0	0	0	0	0	0	808	0	808
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	Illern 1 & Hermelinen 1,2,4	25	24	12	2	0	63	3 536	751	143	4 430
Trelleborg	Katten 40	1	3	8	0	0	12	815	140	11	966
Trelleborg	Lavendeln 1	0	3	3	3	0	9	579	0	0	579
Trelleborg	Linden 12	2	12	2	1	0	17	999	39	2	1 040
Trelleborg	Lodjuret 1	0	4	6	0	0	10	707	0	0	707
Trelleborg	Ormen 22	0	9	17	1	0	27	2 022	392	0	2 414
Trelleborg	Sjöjungfrun 11	7	5	16	4	0	35	2 291	509	0	2 800
Trelleborg	Spoven 3	16	2	0	0	0	18	761	0	0	761
Trelleborg	Stigbygeln 6	26	31	24	1	3	85	5 302	33	69	5 404
Trelleborg	Triangeln 40	18	3	0	0	0	21	699	0	20	719
Trelleborg	Triangeln 45	4	6	5	0	0	15	899	292	25	1 216
Trelleborg	Väduren 8 & 13	1	13	5	0	0	19	1 210	5 325	0	6 535
Umeå	Krukan 16	0	35	12	12	0	59	4 121	0	0	4 121
Umeå	Krukan 18	6	16	12	0	0	36	2 325	0	4	2 329
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

Signerat: AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

20240708342S8

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT
O Fastighetsförteckning
Nyckeltal/definitioner
Kalendarium
KlaraBos historia

▷ Fastighetsförteckning, forts.

		Antal lägenheter						Uthyrbar yta, kvm			
Ort	Fastighetsbeteckning	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>4 rok	Totalt	Bostad	Lokal	Övrigt	Totalt
Umeå	Mosippan 1	0	8	10	0	0	18	1 152	0	0	1 152
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	7	15	11	3	0	36	2 510	0	155	2 665
Vaggeryd	Ålen 2	7	15	11	3	0	36	2 510	0	22	2 532
Vaggeryd	Ålen 4	5	18	9	4	0	36	2 508	0	136	2 644
Visby	Bogen 1	69	144	170	20	0	403	26 503	856	617	27 976
Visby	Stäven 1	79	101	263	19	0	462	32 661	1 984	496	35 141
Västervik	Fabrikanten 10-11	2	4	7	0	0	13	847	0	49	895
Västervik	Fabrikanten 21	6	6	9	0	0	21	1 382	0	32	1 413
Västervik	Fogden 1	0	0	0	0	0	0	0	4 409	25	4 434
Västervik	Grönkålen 1	7	6	4	0	0	17	895	0	0	895
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	Lingonet 18	0	0	0	0	0	0	0	560	0	560
Västervik	Långholmen 1	0	5	7	1	0	13	970	452	0	1 422
Västervik	Masten 3	1	7	0	0	0	8	420	0	0	420
Västervik	Prosten 22	0	4	0	0	0	4	261	300	0	561
Västervik	Residenset 11	0	1	3	1	0	5	360	0	165	525
Västervik	Residenset 12	1	2	3	0	0	6	435	193	0	628
Västervik	Skeppet 5	0	6	6	6	0	18	1 318	0	118	1 436
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	Vimpeln 3	4	8	3	0	0	15	764	0	0	764
Östersund	Bakplåten 1	14	104	122	7	0	247	17 374	879	26	18 279
Östersund	Bönboken 4	2	7	5	5	1	20	1 333	86	57	1 476
Östersund	Degskrapan 2	4	17	2	2	0	25	1 581	72	0	1 653
Östersund	Flossamattan 1	1	44	33	30	16	124	9 941	69	0	10 010
Östersund	Färgaren 2	0	4	3	3	0	10	820	420	71	1 311
Östersund	Handlanden 3	2	15	1	0	0	18	1 097	56	0	1 153
Östersund	Mangården 1	36	41	8	20	0	105	5 283	0	0	5 283
Östersund	Medeltiden 1	0	0	32	0	0	32	2 640	27	0	2 667
Östersund	Räntmästaren 2	0	2	3	3	0	8	767	305	0	1 072
Östersund	Symaskinen 1	6	28	55	1	4	96	7 060	425	24	7 508
Östersund	Vällmon 1	2	3	0	0	2	7	467	0	0	467
Östersund	Yllemattan 1	22	92	22	32	0	168	10 272	138	0	10 410
Östersund	Åkaren 1	3	9	2	4	0	18	1 211	0	146	1 357
Total		1041	2642	2350	565	66	6 604	437 258	52 379	9 887	499 524

20240708342359

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT
Fastighetsförteckning
Nyckeltal/definitioner
Kalendarium
KlaraBos historia

Nyckeltal/definitioner

Nyckeltal	Definition	Syfte
Driftnetto	Nettoomsättning fastighetsförvaltning före elimminering av koncerninterna hyror minus fastighetsförvaltningens kostnader.	Nyckeltalet mäter fastighetsbolagens överskott från verksamheten och visar bolagets förmåga att finansiera verksamheten med egna medel
Marknadsvärde/kvm	Förvaltningsfastigheter exklusive nyproduktion dividerat med fastighetsportföljens totala uthyrningsbara yta.	Nyckeltalet visar utvecklingen av värdet på koncernens förvaltningsfastigheter i förhållande till yta över tid.
Överskottsgrad, %	Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.	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.
Långsiktigt substansvärde, mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, med återläggning av uppskjuten skatt och derivat hänförligt till helägd andel.	Nyckeltalet är ett etablerat mått på koncernens långsiktiga substansvärde och möjliggör analys och jämförelse mellan fastighetsbolag.
Förvaltningsresultat per aktie, kr	Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till vägt genomsnittligt antal aktier under perioden före utspädning.	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.
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	Långsiktigt substansvärde 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 långsiktigt substansvärde per aktie, %	Procentuell förändring av långsiktigt substansvärde per aktie under perioden.	Används för att belysa den procentuella utvecklingen av det långsiktiga substansvärdet över tid.

KLARABO ABS OCH HÅLLBARHETSRAPPORTERING 20231555749644 7023 Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

20240708342760

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT
Fastighetsförteckning
Nyckeltal/definitioner
Kalendarium
KlaraBos historia

Kalendarium

Årsstämma 2023	3 maj 2024
Delårsrapport Q1 2024	3 maj 2024
Delårsrapport Q2 2024	16 juli 2024
Delårsrapport Q3 2024	6 november 2024
Bokslutskommuniké 2024	18 februari 2025

IR-kontakter
Andreas Morfiadakis, vd
+46 76 133 16 61
andreas.morfiadakis@klarabo.se

Kontakt Investor relations
ir@klarabo.se

KLARABO ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 20231555749644702 Signerat AH, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

20240708342761

INNEHÅLL
INTRODUKTION
STRATEGI
AKTIEN
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT
Fastighetsförteckning
Nyckeltal/definitioner
Kalendarium
KlaraBos historia

2017

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.

2018

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 marktill-delning i Hässleholm för uppförande av cirka 60 hyresbostäder.

2019

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 326 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.

2022

KlaraBo förvärvade totalt drygt 1 000 lägenheter varav den absoluta merparten i Östersund. Även Umeå tillkom som ny ort för KlaraBo genom förvärv. En stor del av fokuset under året lades på fortsatt förädling av beståndet och i snitt renoverades cirka 70 lägenheter per kvartal vilket var ett nytt rekord.

2023

KlaraBo förbättrade förvaltningsresultatet med 10 % trots ökade ränte- och driftskostnader. Bolaget genomförde 220 ROT-projekt under året fördelat över hela landet. Bolagets fokus har i övrigt varit "keep the company safe" med anledning av utmanande omvärldsfaktorer där kostnadseffektiviseringar och reducering av den finansiella risken varit en central del.

Text och produktion: Hallvarsson & Hallvarsson i samarbete med KlaraBo. Foto: Madelene Engh, Christoffer Lomfors med flera.

KLARABO

20240708342562

KLARABO

Hyllie Vattenparksgata 11A
215 32 Malmö
info@klarabo.se
www.klarabo.se

20240708342G3

Verifikat

Transaktion 09222115557496447023

Dokument

KlaraBo årsredovisning 2023 - slutlig
Huvuddokument
92 sidor
Startades 2024-04-03 14:25:04 CEST (+0200) av Jonas Stenfeldt (JS1)
Färdigställt 2024-04-03 22:05:37 CEST (+0200)

Initierare

Jonas Stenfeldt (JS1)
KlaraBo Sverige AB
jonas.stenfeldt@klarabo.se
+46702335101

Signerare

Andreas Morfiadakis (AM)
KlaraBo Sverige AB
Personnummer 760714-4156
andreas.morfiadakis@klarabo.se
+46761331661

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDREAS MORFIADAKIS"
Signerade 2024-04-03 14:28:12 CEST (+0200)

Per Håkan Börjesson (PHB)
KlaraBo Sverige AB
Personnummer 541028-5539
phb@spiltan.se
+46708797101

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER HÅKAN BÖRJESSON"
Signerade 2024-04-03 14:29:01 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557496447023

Lulu Gylleneiden (LG)
KlaraBo Sverige AB
Personnummer 740730-4125
LuluGylleneiden@hotmail.com
+46735151142

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LULU GYLLENEIDEN"
Signerade 2024-04-03 14:29:19 CEST (+0200)

Mats Johansson (MJ)
KlaraBo Sverige AB
Personnummer 610220-4317
mats.johansson@abraxasholding.com
+46706463035

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Håkan Johansson"
Signerade 2024-04-03 14:32:10 CEST (+0200)

Sophia Mattsson Linnala (SML)
KlaraBo Sverige AB
Personnummer 660117-1181
sophia.mattsson@gmail.com
+46707491040

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SOPHIA MATTSSON LINNALA"
Signerade 2024-04-03 15:16:07 CEST (+0200)

Anders Pettersson (AP)
KlaraBo Sverige AB
Personnummer 590415-3516
anders@skabholmeninvest.se
+46703414150

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS PETTERSSON"
Signerade 2024-04-03 15:44:06 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557496447023

Håkan Sandberg (HS)
KlaraBo Sverige AB
Personnummer 480822-1990
hakan.sandberg@handelsbanken.se
+46706593650

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Håkan Sandberg"
Signerade 2024-04-03 15:25:44 CEST (+0200)

Joacim Sjöberg (JS2)
KlaraBo Sverige AB
Personnummer 641003-4331
joacim@valhallacorp.se
+46709574939

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOACIM SJÖBERG"
Signerade 2024-04-03 14:43:21 CEST (+0200)

Mats Åkerlund (MÅ)
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Personnummer 710602-0576
mats.akerlund@pwc.com
+46709292860

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Erik Åkerlund"
Signerade 2024-04-03 22:05:37 CEST (+0200)

Lennart Steen (LS)
KlaraBo Sverige AB
Personnummer 590318-4819
lennart.sten@handelsfastigheter.se
+46706978170

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lennart Arne Sten"
Signerade 2024-04-03 20:36:00 CEST (+0200)

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

20240708342767

pwc

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 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 31-71 i detta dokument.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapporten över totalresultat och rapporten över finansiell ställning för 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.

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 bolagets och 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.

✓ Signerat 2024-04-03 20:06:38 UTC Oneflow ID 7094879 Sida 1 / 6

20240708344768

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering 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.

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 9 032 MSEK relaterat till förvaltningsfastigheter. Koncernen har under 2023 redovisat 440 MSEK i negativa värdeförändringar på fastigheter. Koncernens fastighetsbestånd består i princip uteslutande av bostadsfastigheter. KlaraBo värderar samtliga fastigheter med en oberoende fastighetsvärderare - Savills	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.
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 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-9 och 82-91 samt Hållbarhetsredovisningen på sidorna 10-29. Den andra informationen består även av Ersättningsrapporten som vi inhämtat före datumet för denna revisionsberättelse och som finns tillgänglig på bolagets hemsida i samband med publicering av detta dokument. Den andra informationen utgör inte årsredovisningen. 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.

Signerat 2024-04-03 20:06:38 UTC Oneflow ID 7094879 Sida 2 / 6

20240708342769

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.

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

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

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 2023 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.

✓ Signerat 2024-04-03 20:06:38 UTC Oneflow ID 7094879 Sida 3 / 6

20240708342770

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

Uttalande

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 2023.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

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

Grund för uttalandet

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.

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.

✓ Signerat 2024-04-03 20:06:38 UTC Oneflow ID 7094879 Sida 4 / 6

20240708342711

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller 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 koncernredovisningen. 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 validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Anna Lindhs plats 4, 203 11 Malmö, utsågs till KlaraBo Sverige AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 3 maj 2023 och har varit bolagets revisor sedan 28 april 2021.

Malmö den 3 april 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

✓ Signerat 2024-04-03 20:06:38 UTC Oneflow ID 7094879 Sida 5 / 6

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2024-04-03 20:06:38 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mats Erik Åkerlund — Datum

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

20240708342772