ank=20250707-20250709194493

ÅRSREDOVISNING
för
SNB Kista Fastighet 2 AB
Org.nr. 559030-7871

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

Undertecknad styrelseledamot i SNB Kista Fastighet 2 AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 30 maj 2025.
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2025-06-02

Rickard Langerfors

ank=20250707-20250709 19494

ÅRSREDOVISNING

för

SNB Kista Fastighet 2 AB

Org.nr. 559030-7871

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll **Sida**

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

Transaktion 09222115557547852434 Signerat RL, MW, EI, DW

ank=20250707;20250709194935

SNB Kista Fastighet 2 AB

Org.nr. 559030-7871

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föremålet för bolagets verksamhet är att direkt eller genom dotterbolag äga och förvalta fast egendom samt att bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget ska även bedriva uthyrning av bostäder samt därmed förenlig verksamhet.

Bolagets säte är Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-2 282	-2 240	0	-700
Soliditet (%)	99,59	100,00	100,00	98,22

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	0	11 410	11 410
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma:		11 410	-11 410	0
Årets resultat			458	458
Belopp vid årets utgång	50 000	11 410	458	11 868

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	11 410
Årets resultat	458
	11 868
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	11 868
	11 868

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

ank=20250709-20250709194960

SNB Kista Fastighet 2 AB

Org.nr. 559030-7871

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		0	0
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-2 740	-2 240
Summa rörelsekostnader		-2 740	-2 240
Rörelseresultat		-2 740	-2 240
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	458	0
Summa finansiella poster		458	0
Resultat efter finansiella poster		-2 282	-2 240
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		2 740	13 650
Summa bokslutsdispositioner		2 740	13 650
Resultat före skatt		458	11 410
Årets resultat		**458**	**11 410**

ank=20250707-20250709194497

SNB Kista Fastighet 2 AB
Org.nr. 559030-7871

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	3	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		500	500
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		61 160	24 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		458	0
Summa kortfristiga fordringar		61 618	24 995
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	35 915
Summa kassa och bank		0	35 915
Summa omsättningstillgångar		61 618	60 910
SUMMA TILLGÅNGAR		**62 118**	**61 410**

Transaktion 09222115557547852434 Signerat RL, MW, EI, DW

ank=20250707:20250709194981

SNB Kista Fastighet 2 AB
Org.nr. 559030-7871

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 410	0
Årets resultat		458	11 410
Summa fritt eget kapital		11 868	11 410
Summa eget kapital		61 868	61 410
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		250	0
Summa kortfristiga skulder		250	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**62 118**	**61 410**

ank=20250707;20250709194999

SNB Kista Fastighet 2 AB

Org.nr. 559030-7871

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser fordringar på koncernföretag	458	0

Noter till balansräkningen

Not 3 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	695	695
Utgående anskaffningsvärden	695	695
Ingående nedskrivningar	-195	-195
Utgående nedskrivningar	-195	-195
Redovisat värde	500	500

Övriga noter

Not 4 Koncernförhållanden

Företaget är helägt dotterföretag till Fyrsidan Holding AB org.nr 556990-6711, med säte i Stockholm.
Bolaget är moderföretag, men med stöd av ÅRL 7 kap 2 § upprättas inte någon koncernredovisning. Övergripande koncernredovisning upprättas av Klövern AB, org.nr 556733-4379, med säte i Stockholm

Not 5 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Transaktion 09222115557547852434 Signerat RL, MW, EI, DW

SNB Kista Fastighet 2 AB
Org.nr. 559030-7871

NOTER

Stockholm
Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Rickard Langerfors
Styrelseordförande

Erik Ihse
Styrelseledamot

Mathias Wallestam
Styrelseledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Johan Erik Wijkander
Auktoriserad revisor

ank=20250707-20250709:19500

ank=20250707-20250709:0501

Verifikat

Transaktion 09222115557547852434

Dokument

9001358 SNB Kista Fastighet 2 AB ÅR 2024 559030-7871.pdf
Huvuddokument
7 sidor
Initiated on 2025-05-27 09:40:56 CEST (+0200)
Färdigställt 2025-05-27 22:09:03 CEST (+0200)

Signerare

Rickard Langerfors (RL)
Personnummer 19720909-0138
rickard.langerfors@klovern.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Rickard Langerfors"
Signerade 2025-05-27 10:19:56 CEST (+0200)

Mathias Wallestam (MW)
Personnummer 19830718-0433
mathias.wallestam@klovern.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mathias Ulf Gunnar Wallestam"
Signerade 2025-05-27 10:49:08 CEST (+0200)

Erik Ihse (EI)
Personnummer 19790419-0290
erik.ihse@klovern.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Nils Anders Ihse"
Signerade 2025-05-27 15:55:08 CEST (+0200)

David Wijkander (DW)
Personnummer 19870530-0138
david.wijkander@pwc.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "David Johan Erik Wijkander"
Signerade 2025-05-27 22:09:03 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557547852434

Detta verifikat är utfärdat 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

ank=20250707-20250709105O3

ank=20250709:20250709195O3

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SNB Kista Fastighet 2 AB, org.nr 559030-7871

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SNB Kista Fastighet 2 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SNB Kista Fastighet 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för SNB Kista Fastighet 2 AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till SNB Kista Fastighet 2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 maj 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för SNB Kista Fastighet 2 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

ank=20250707-20250709195O4

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 SNB Kista Fastighet 2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Wijkander
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID *2025-05-27 19:58:58 UTC*

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Johan Erik Wijkander

David Wijkander

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250707-20250709195O5

LÖVERN

Hållbara hem för framtiden

Års- och hållbarhetsredovisning 2024

Hållbara hem för framtiden

Vår vision om hållbara hem för framtiden är en mångfacetterad idé där vi utforskar flera dimensioner av hållbarhet i nuvarande och framtida bostäder. Som bolag, bostadsutvecklare och samarbetspartner vill vi skapa positiv social förändring genom vårt sätt att agera och visa vägen för en hållbar utveckling.

Innehåll

Introduktion

Detta är Klövern	2
2024 i korthet	3
Väsentliga händelser	4
Klöverns geografi	5
VD-ord	8

Strategi och marknad

Trender i omvärlden	11
Makroekonomiska utsikter	12
Värdeskapande affärsmodell och strategi	14
Klöverns långsiktiga mål	15
Hållbar utveckling	16
Klimatet	16
Social påverkan	20
Medarbetare och kultur	22

Vår verksamhet

Bostadsrättsaffären	25
Hyresrättsaffären	27
Projektutvecklingens faser	28
Fastigheter i detaljplan	29
Fastigheter med färdig detaljplan	30
I produktion	31
Fastigheter i förvaltning	33
Våra projektfastigheter	34

Finansiering och värdering

Finansiering	37
Fastighetsportföljen	38
Värdering av fastighetsportföljen	39

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse	41
Bolagsstyrningsrapport	42
Styrelse och revisor	47
Ledning	48
Ägare	49
Risker och osäkerhetsfaktorer	50

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultatet	55
Koncernens balansräkning	56
Koncernens förändring av eget kapital	58
Koncernens kassaflödesanalys	59
Moderbolagets resultaträkning, rapport över totalresultat och balansräkning	60
Moderbolagets förändring av eget kapital	61
Moderbolagets kassaflödesanalys	62
Noter	63
Revisionsberättelse	86
Flerårsöversikt	88
Nyckeltal	89
Definitioner	90

Hållbarhetsrapport

Allmänna upplysningar	93
Miljöinformation	104
Social information	113
Bolagsstyrning	120
Revisorns yttrande	121

Övrigt

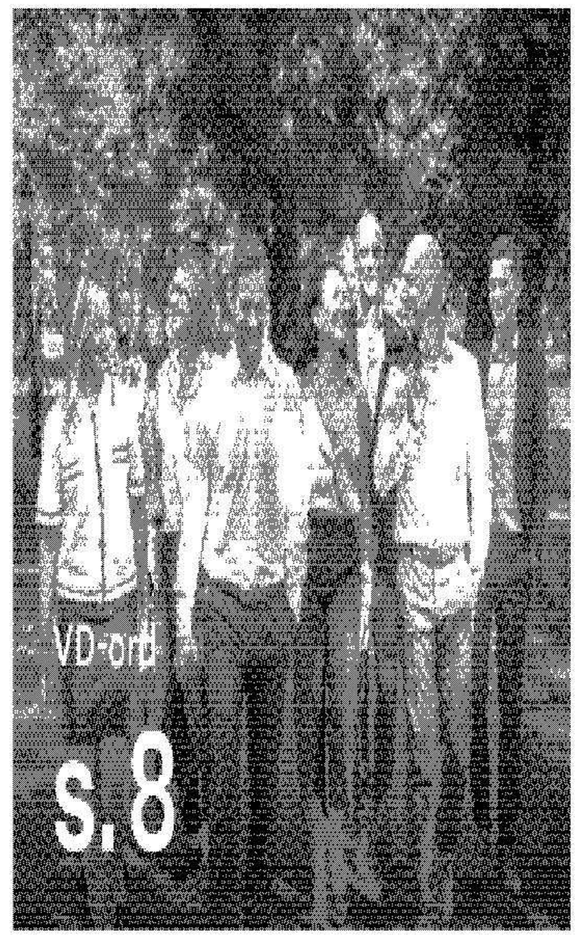
Finansiell kalender och kontaktinformation	122

Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 41–85.



Vårt hållbarhetsarbete

s.16

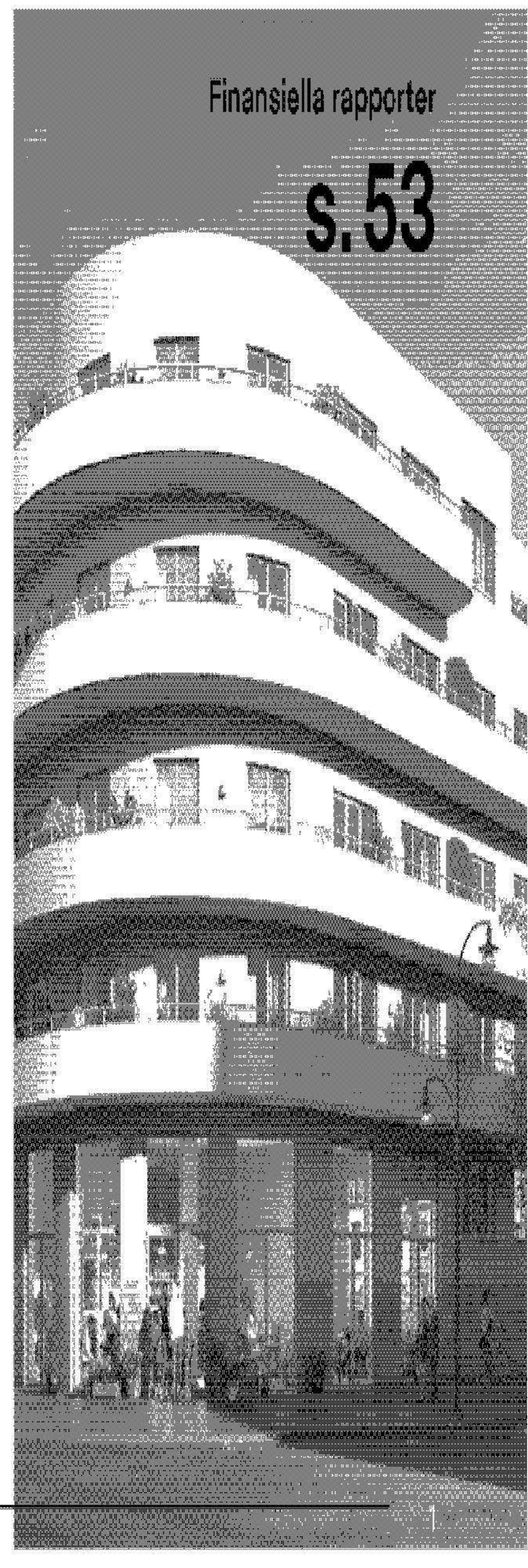


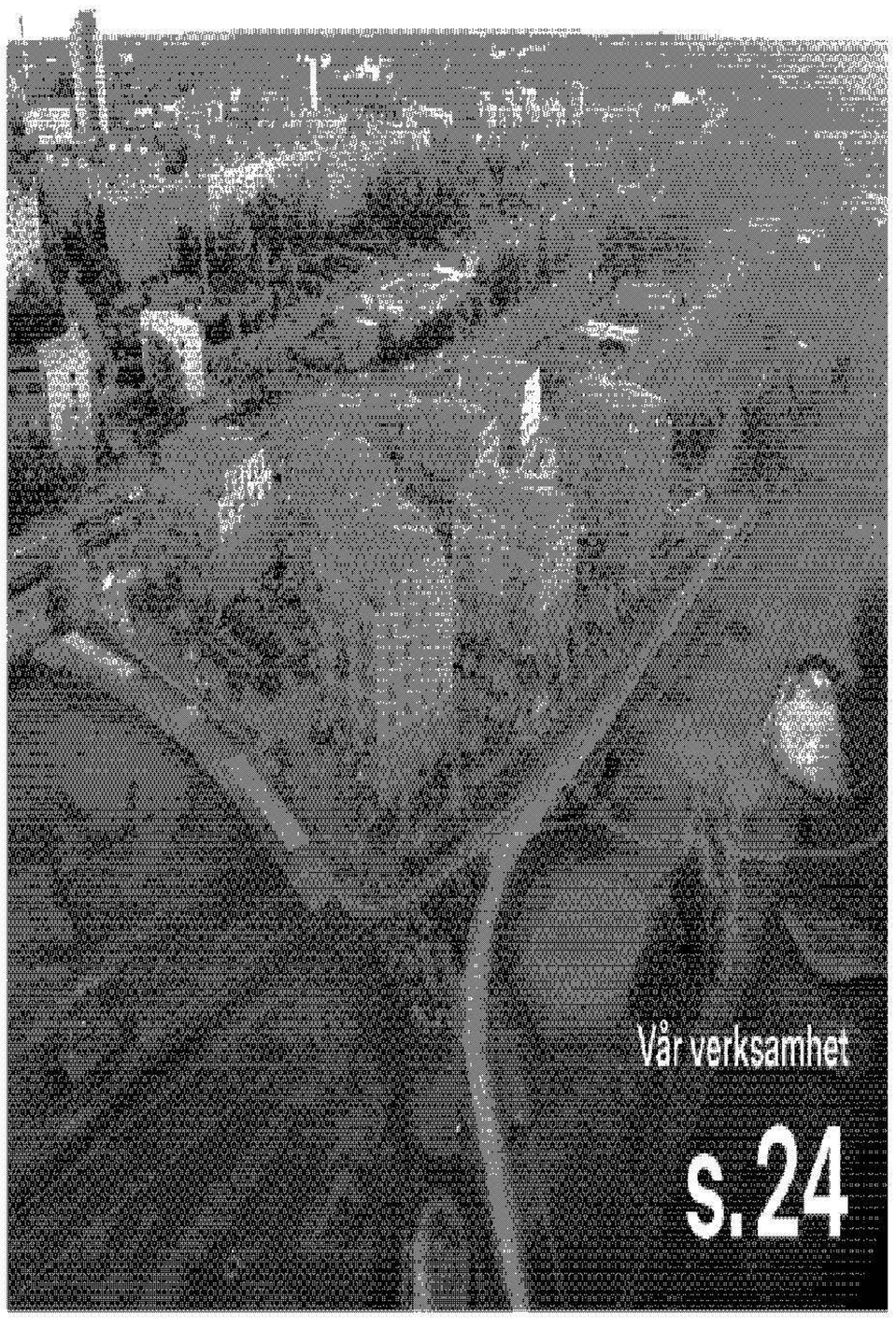
VD-ord

s.8

Finansiella rapporter

s.53

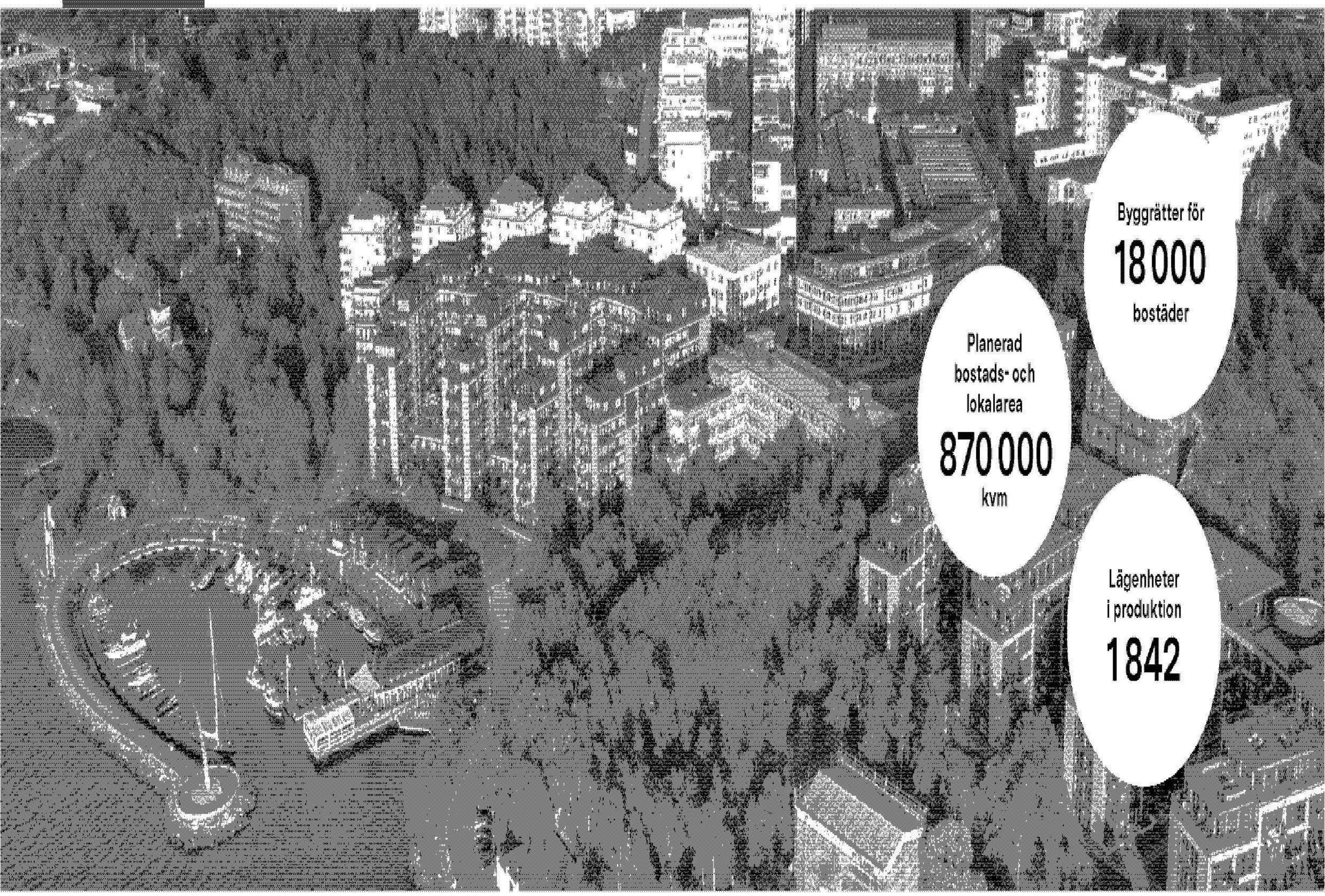




Vår verksamhet

s.24

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA



Klövern är en av de största bostadsutvecklarna i Nacka, Stockholm.

Detta är Klövern

Klövern vill vara en inspirerande kraft inom bostadsutveckling på den svenska marknaden. Genom en expansiv utveckling av bostadsbeståndet och med en stark hållbarhetsprofil siktar Klövern på att bli en av Sveriges ledande bostadsaktörer och driva branschen framåt.

Klövern utvecklar, säljer och förvaltar bostäder. När vi utvecklar ett bostadsområde tar vi stor hänsyn till klimatet och har våra boende och grannskapet i fokus. Idag består vår portfölj av 468 hyreslägenheter i förvaltning, över 1 800 lägenheter i produktion samt byggrätter för 18 000 bostäder. Portföljen finns främst i Stockholmsområdet, Uppsala, Västerås, Göteborg, Linköping och Nyköping. Utöver detta har Klövern 133 000 kvm projektfastigheter med kommersiellt driftnetto som ska konverteras till bostäder.

Vi är ett bolag i stark tillväxt med stolta och drivna medarbetare. Våra huvudägare, fastighetsinvesteraren Nrep tillsammans med fastighetsbolagen Corem Property Group och ALM Equity, ger oss en stabil finansiell grund för vår tillväxtresa.

Vision

Klöverns vision om att skapa hållbara hem för framtiden är inte en enskild lösning utan en mångfacetterad idé som innebär att boendemiljöer ska vara ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbara.

Genom att integrera miljövänliga byggmaterial, smart teknik, socialt ansvar och ekonomisk effektivitet, kan hållbara hem bidra till att minska vårt ekologiska fotavtryck samtidigt som de skapar bättre och mer inkluderande samhällen för framtida generation.

Affärsidé

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

Affärsmodell och strategi

Klövern ska skapa största möjliga värdetillväxt genom transaktioner, bostadsutveckling, försäljning eller långsiktig förvaltning av bostäder. På sidan 14 berättar vi mer om vår strategi.

Transaktion 09222115557543305823 Signerat JA, RD, PE, PV, SV, RL, DA

2024 i korthet

Ökade hyresintäkter gav ett högre driftöverskott jämfört med 2023. Uppbyggnaden av organisationen har fortsatt enligt plan. En positiv värdeförändring i fastighetsportföljen bidrog till ett nettoresultat på 127,2 mkr.

- Intäkterna under perioden uppgick till 221,7 mkr (203,3).
- Driftöverskottet under perioden uppgick till 135,7 mkr (118,1).
- Förvaltningsresultatet under perioden uppgick till -53,7 mkr (-4,0). Förvaltningsresultatet har belastats med ett räntenetto om 80,0 mkr (64,4) och central administration om 109,4 mkr (57,7).
- Orealiserade värdeförändringar under perioden uppgick till 245,9 mkr (-1 825,1) och består av värdeökning av förvaltningsfastigheter om 149,1 mkr (-1 486,1), nettot av återföring och nedskrivning av exploateringsprojekt om 109,4 mkr (-307,2), en orealiserad värdeminskning derivat om -1,1 mkr (-1,6) samt en nedskrivning goodwill -11,4 (-30,1). Klöverns exploateringsprojekt tas högst upp till anskaffningsvärdet i balansräkningen. Vid periodens slut var marknadsvärdet enligt extern värderare 320 mkr högre än anskaffningsvärdet.
- Nettoresultatet under perioden uppgick till 127,2 mkr (-1 886,1).
- Periodens nettoresultat per aktie uppgick till 0,76 kronor (-13,93).

Nyckeltal	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	221,4	198,2
Driftöverskott, mkr	135,7	118,1
Förvaltningsresultat, mkr	-53,7	-4,0
Bokfört värde Exploateringsprojekt vid periodens slut, mkr	1 207,5	1 036,2
Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter vid periodens slut, mkr	6 757,9	6 120,5
Belåningsgrad (LTV), procent	21,4	24,9
Soliditet, procent	77,7	76,0
Justerad soliditet (Soliditet NAV), procent	80,8	78,4
Periodens resultat, kr per aktie	0,76	-13,93
Substansvärde (NAV) per aktie	36,54	38,50

Belopp inom parentes i denna rapport avser motsvarande period föregående år, perioden syftar till perioden 1 januari till 31 december 2024 och belopp anges i mkr om inget annat anges.



Träklippan i Nacka, Stockholm.

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PE, PV, SV, RL, DA



Birdie i Tyresö, Stockholm.

Väsentliga händelser

Q1

- Klövern byggstartar tre fastigheter med sammanlagt 364 lägenheter. I Ursvik, Sundbyberg bygger Klövern 93 hyreslägenheter, i Uppsala 66 hyreslägenheter och i Tyresö 205 hyreslägenheter.

Q2

- Förvärv av utvecklingsprojekt i Solna från Ursus Real Estate. Projektet är beläget i stadsdelen Huvudsta med potential om cirka 500 bostäder i fem kvarter.
- Detaljplan för sammanlagt 585 lägenheter vinner laga kraft i Bagarmossen, Årstafältet och i Skärholmen.
- Ledningsgruppen i Klövern förstärks från den 19 augusti 2024 med säljchef, affärsutvecklingschef, förvaltningschef samt kommunikations- och marknadschef. Mathias Wallestam, vice vd i Klövern, tar även över rollen som CFO.

Q3

- Klövern vinner klimatprofillierad markanvisning med projektet Träklippan. Projektet omfattar 96 nybyggda lägenheter.
- Detaljplan för Saltsjö-Järla projektet i Nacka vinner laga kraft för 390 lägenheter.
- I Kista produktionsstartas ytterligare 400 lägenheter. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt.
- I Tyresö produktionsstartas 145 hyreslägenheter.

Q4

- Klövern tecknar avtal om lån på 1,3 mdkr till projektet Kista Square Garden. Med finansieringen klar har projektet Kista Square Garden med 873 lägenheter byggstartats, varav 196 startades i januari 2025.
- Klövern produktionsstartar ytterligare tre projekt med sammanlagt 460 lägenheter. Vid årets slut hade sammanlagt 1 842 lägenheter produktionsstartats varav 1 041 även är i byggnation.
- I Tyresö tecknas bokningsavtal för bostadsrätter i projektet Birdie. Klövern har även produktionsstartat 145 lägenheter med hyresrätt i samma område.
- Klövern ingår avtal om försäljning av fastigheten Huddinge Tingshuset med byggrätter för 443 lägenheter. Försäljningen görs för att renodla Klöverns bestånd av byggrätter. Överenskommet fastighetsvärde är 165 mkr med tillträde för köparen under 2025.
- I Mälarhöjden erhåller Klövern en markanvisning för 87 lägenheter.

Efter räkenskapsårets utgång

- I januari 2025 säljstartar Klövern projektet Viridum vid Telefonplan i Stockholm.

Transaktion 09222115557543305623 Signerat JA, RD, PE, PV, SV, RL, DA

Klöverns geografi

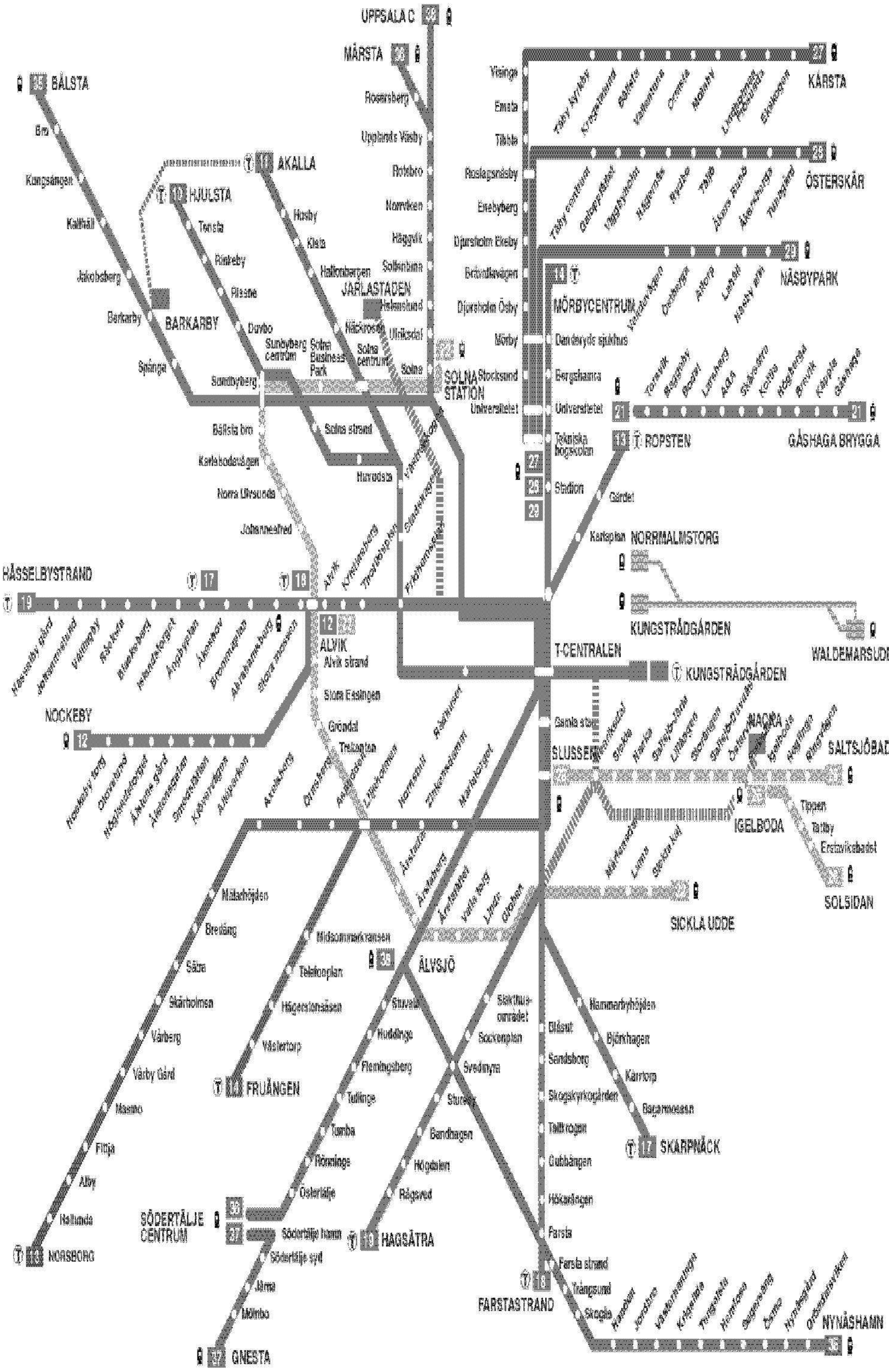
Klöverns portfölj består av byggrätter i flerbostadshus och kännetecknas av centrala lägen i storstadsregionerna Stockholm, Uppsala, Västerås, Göteborg, Linköping och Nyköping. Byggrätterna ligger i attraktiva lägen med närhet till arbetsplatser, nöjen, lärosäten och kulturutbud.

Stockholm

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

Klöverns portfölj om cirka 11 200 bostäder i Stockholm ligger längs spårbundet trafiknät med närhet till arbetsplatser, lärosäten, city och kulturutbud. Utbyggnaden av tunnelbanan och tvärbanan knyter ihop Stockholm än mer och gör nya platser mer attraktiva. Av portföljens bostäder ligger mer än 90 procent 30 minuter från Stockholm City med allmänna kommunikationer.

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


UPPSALA C
NÄRSTA
BÅLSTA
Bro
Kungsängen
Kallhäll
Jakobsberg
Barkarby
BARKARBY
Spånga
AKALLA
HJULSTA
Tensta
Rinkeby
Rissne
Duvbo
Sundbyberg
Sundbyberg centrum
Solna Business Park
Solna centrum
Solna
JÄRLASTADEN
Hallonbergen
Kista
Husby
Rosersberg
Upplands Väsby
Rotebro
Norrviken
Häggvik
Sollentuna
Näckrosen
Ulriksdal
SOLNA STATION
Stocksund
Universitetet
Bällsta bro
Karlsbodavägen
Norra Ulvsunda
Johannesfred
Solna strand
Huvudsta
Stadsgårdsleden
HÄSSELBYSTRAND
NOCKEBY
ALVIK
Alvik strand
Stora Essingen
Gröndal
Tranebergsbron
Kristineberg
Thorildsplan
Fredhäll
Ålsten
Årsta
Årstaberg
Årstafältet
Västertorp
FRUÄNGEN
Midsommarkransen
Telefonplan
Högdalen
Hägerstensåsen
ÄLVSJÖ
Stuvsta
Huddinge
Flemingsberg
Tullinge
Tumba
Rönninge
Östertälje
SÖDERTÄLJE CENTRUM
Södertälje hamn
Södertälje syd
Järna
Mölnbo
GNESTA
Mälarhöjden
Bredäng
Sätra
Skärholmen
Vårberg
Vårby Gård
Masmo
Fittja
Alby
Hallunda
MORSBORG
Skärholmsområdet
Sockenplan
Svedmyra
Stureby
Bandhagen
Högdalen
Rågsved
HAGSÄTRA
FARSTASTRAND
Farsta
Farsta strand
Tvärgatan
Skogås
Hammarbyhöjden
Björkhagen
Kärrtorp
Bagarmossen
SKARPNÄCK
Ellösavägen
Sandsborg
Skogskyrkogården
Tallkrogen
Gubbängen
Hökarängen
Vinsta
Ekerö
Ekebyhov
Brommaplan
Abrahamsberg
Stora Mossen
Nockeby torg
Drottningholmsvägen
Ulvsunda gård
Åkeshov
Smedslätten
Kristinebergsvägen
Alviksvägen
Ängbyplan
Åkeshov
Grimsta
Ängbyvägen
Ängbyleden
Norrtull
Rådmansvägen
Odenplan
Torsgatan
Hagastaden
Karolinska sjukhuset
Solnavägen
Dalarö
Ektorp
Lastbo
Mörby allé
Mörby centrum
Danderyds sjukhus
Bergshamra
Universitetet
Tekniska högskolan
Stadion
Gärdet
Karlaplan
NORRMALMSTORG
KUNGSTRÄDGÅRDEN
WALDEMARSUDDE
T-CENTRALEN
KUNGSTRÄDGÅRDEN
Gamla stan
SLUSSEN
NACKA
SALTSJÖBADEN
IGELBODA
Tippen
Tattby
Erstaviksbadet
SOLSIDAN
SICKLA UDDE
Nacka strand
Sickla kaj
Sickla
Kvarnholmen
Saltsjö-Järla
Järlahöjden
Storängen
Saltsjö-Duvnäs
Duvnäs
Åke Hamrins gata
Tureberg
Ektorp
Lastbo
Mörby allé
Vinsta
Ekerö
Ekebyhov
Brommaplan
Abrahamsberg
Stora Mossen
Tvärbanan
Tvärbanan
Tvärbanan

Uppsala

I Uppsala har vi fyra projekt om närmare 900 bostäder av olika karaktär som bidrar till Uppsalas utveckling. Centralt i Uppsala längs Eddagatan uppför vi hyresbostäder som står klara sommaren 2025. I Ulleråker är Klövern med och utvecklar en modern stadsdel på historisk mark. Längs Kungsgatan mitt i stan planerar vi för kvalitativa bostadsrätter och utvecklar en levande stadskärna. Med Klöverns kommande projekt på Vaksalagatan stödjer vi kommunens vision att skapa en stadsgata mellan kommunens centrala delar och det stora utvecklingsområdet i Gränby.

Västerås

Vi planerar för cirka 2 300 bostäder i Kopparlunden och Öster Mälarstrand. Kopparlunden är en stadsdel i centrala Västerås med stark koppling till stadens industrihistoria och en välbevarad industrimiljö. Här planerar vi nyproduktion av cirka 1 200 bostäder i olika etapper, på bekvämt avstånd till både shopping, restauranger och resecentrum. Kulturfastigheter bevaras i samklang med nya bostäder, butiker, kontor, förskolor, parker och torg. På Öster Mälarstrand växer en helt ny stadsdel fram med ett av Västerås bästa lägen. Det gamla industriområdet är under omvandling till ett attraktivt bostadsområde med parker, torg, verksamheter, skolor och en marina vid Mälaren som bjuder på en livfull hamnmiljö.

Göteborg

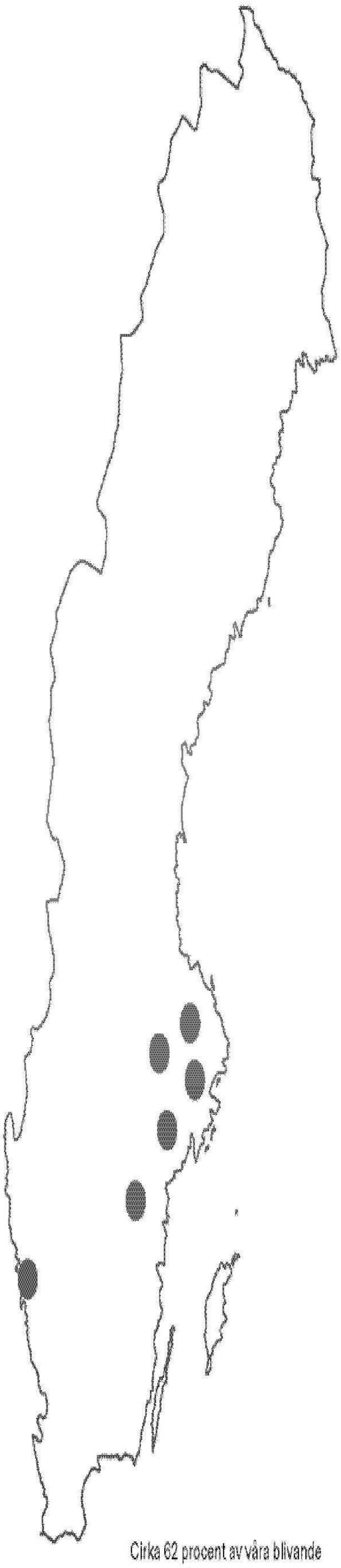
I naturskköna Askim planerar vi för närmare 500 bostäder. Området präglas av blandad bebyggelse med både flerbostadshus och stora villaområden. Här finns restauranger, service och butiker. Inte långt från bostäderna ligger ett stort grönområde fyllt med vandringsleder, sjöar, utsiktsplatser och naturreservat.

Linköping

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

Nyköping

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



Cirka 62 procent av våra blivande bostäder återfinns i Stockholmsregionen. Våra bostäder ligger främst nära spårbunden kollektivtrafik.

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

FORTSATT STORT BEHOV AV BOSTÄDER I STOCKHOLM

Behovet av bostäder i Stockholmsregionen där Klövern har över 60 procent av sina byggrätter, är fortsatt stort. En majoritet av länets kommuner rapporterar ett underskott på bostäder.

Enligt Bostadsmarknadsenkäten 2024 råder det ett underskott på bostäder i alla länets kommuner utom i Nykvarn och Nynäshamn, där bostadsbeståndet bedöms vara i balans. Kommunerna ser ingen vändning på situationen och förväntar sig fortsatt underskott även om tre år.

Den största efterfrågan finns på bostäder med rimliga boendekostnader samt större bostäder. Samtidigt har byggandet under de senaste åren mestadels resulterat i små bostäder, vilket försvårar för familjer och andra hushåll som behöver större ytor.

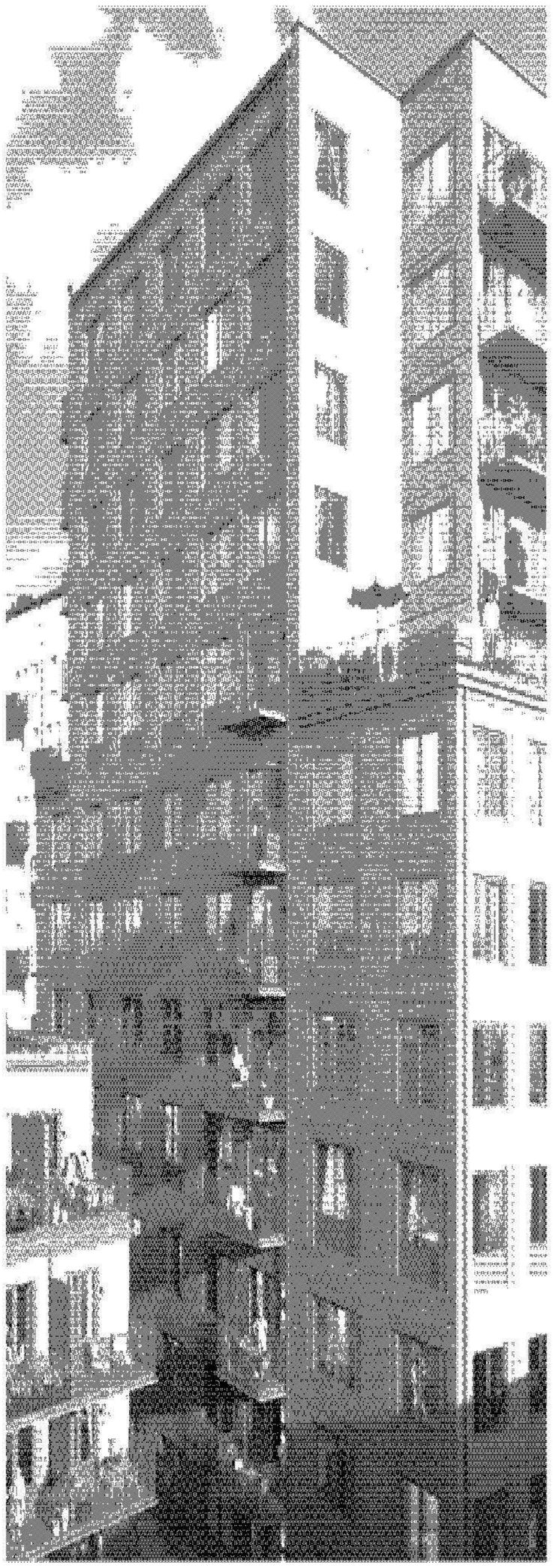
Begränsat byggande för särskilda grupper
Byggandet av bostäder för särskilda grupper, som ungdomar, studenter och äldre, är fortsatt lågt och följer trenden från de senaste tre åren. Trots att 23 av 26 kommuner rapporterar underskott av bostäder för ungdomar, är det ingen kommun som planerar att bygga för denna målgrupp. 14 kommuner rapporterar underskott av studentbostäder, men endast Huddinge planerar att påbörja byggandet av studentbostäder.

Infrastruktur och byggsatsningar
Ett av Sveriges största infrastrukturprojekt, utbyggnaden av Stockholms tunnelbana, förväntas vara klar för trafik runt år 2030. Utöver detta pågår flera stora infrastrukturprojekt i länet. Stockholm fortsätter att förtätas och byggas ut, men bostadsbristen kvarstår som en stor och växande utmaning.

Generellt lägre bostadsbyggande
Under 2024 påbörjades byggandet av cirka 28 350 lägenheter i Sverige enligt SCB, vilket innebär en minskning med 2 procent jämfört med 2023 då 28 817 lägenheter började byggas. Ser vi enbart till flerbostadshus var det en liten ökning, 1 procent.

Trots en liten ökning i flerbostadshus är byggtakten fortfarande låg jämfört med tidigare år. Det rådande konjunkturläget med höga byggkostnader och räntor gör att byggkalkylerna för både kommuner och byggbolag är svåra att få ihop.

Klövern ökar takten i bostadsbyggandet
Vid utgången av 2024 hade Klövern byggstartat drygt 1 000 bostäder. Under 2025 planerar vi att byggstarta närmare 1 500 bostäder, varav två tredjedelar kommer att vara bostadsrätter. Denna satsning är en viktig del av lösningen på bostadsutmaningen i regionen och möter både behovet av bostadsrätter och hyresrätter för en växande befolkning.



Viridum vid Telefonplan, Stockholm.

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

VD har ordet

Bärkraftig utveckling för ledande position

Med framgångsrika sälj- och byggstarter var Klövern under 2024 en av Sveriges mest aktiva bostadsutvecklare. Under året lade vi grunden för vår fortsatta expansion.

Vårt företag har genomgått betydande förändringar och vi har etablerat en ny organisation, en utökad ledningsgrupp, processer och verktyg för att möta framtidens utmaningar. Förändringsarbete i kombination med kraftig expansion och projektstarter är krävande och fordrar mycket av oss alla. Jag är djupt imponerad av det engagemang och driv som våra medarbetare har uppvisat och vill framföra mitt uppriktiga tack till alla för hårt arbete och positiv inställning under året.

En av Sverlges mest aktlva bostadsutvecklare

Sedan september 2023 har vi byggstartat 1 237 lägenheter under en period med väldigt få byggstarter i marknaden och i slutet av året hade vi vår första säljstart av bostadsrätter. Det finns ännu ingen samlad statistik, men preliminära siffror pekar på att vi därmed var ett av de bolag som byggstartade flest nya bostäder under året, om inte den som startat mest. Vi har också börjat bli etablerade som bostadsutvecklare hos våra kommuner med fler markanvisningar. Det senaste är projektet Bergshusen i Mälarhöjden där vi fick förtroendet av Stockholm stad.

Under 2024 har vi tagit flera viktiga steg i vårt hållbarhetsarbete med införandet av BREEAM, satt upp nya mål och inte minst vår nya Hållbarhetsrapport som förhåller sig till CSRD. Som alltid när man står inför nya, ganska administrativt tunga, processer så är det inte lätt. Vi har kommit långt men vet också att det är nu vi även ska börja leverera på våra mål. Det kommer att krävas mycket av oss men även av alla våra partners om vi ska lyckas, för målen är högt ställda.

Som ett led i att hitta nya hållbara lösningar och flytta branschen framåt samlar vi de entreprenörer vi har långsiktiga samarbeten med för workshopar. Målet är att kunskapsdela och tillsammans hitta lösningar för våra verksamheter som i förlängningen främjar en effektiv och beständig utveckling inom bostadssektorn. Responsen är mycket positiv och det är inspirerande att se hur gemensam kunskap skapar lösningar.

Detta gäller inte minst utvecklingen av metoder baserade på olika AI-verktyg. Här ser vi stora möjligheter i allt ifrån att snabba upp våra interna processer till att genom samarbeten med rätt kompetenser korta ner processen från idé till färdig plan och bygglov samt att arbeta in AI-verktyg i sälj- och förvaltningsprocesser. AI är helt klart något som kommer ändra stora delar av vårt arbete i framtiden.

Lägre räntor och betydande bostadsbehov

2024 utvecklades i linje med de antaganden vi gjorde i affärsplanen. Räntorna sjönk och bostadsrättsmarknaden började återhämta sig, om än långsamt. På hyresrättsmarknaden har vi noterat att yielderna har sjunkit i takt med räntorna och att den snabba ökningen av ingångsnivåerna på presumtionshyror har avtagit, vilket är positivt på lång sikt.

Under året publicerade SCB sin senaste prognos över demografiutvecklingen, där en minskad ökning av befolkningstillväxten framgår. Trots detta ser vi att bostadsbehovet på våra verksamma marknader fortsatt kommer att vara betydande.

På finansieringssidan har vi märkt ett avsevärt större intresse från bankerna att finansiera våra projekt. Dessutom har obligationsmarknaden, som var mer eller mindre stängd under 2023, återhämtat sig med ett överskott av kapital att placera.



Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

Förvaltningsresultatet uppgick till -53,7 mkr. Under 2025 kommer vi att övergå till segmentsredovisning för att ge en tydligare bild av hur vår utvecklingsverksamhet verkligen går. Detta är en anpassning till övriga aktörer på marknaden.

Den geopolitiska situationen har försämrats med fortsatta krig och ökad polarisering. Resultatet av det amerikanska valet 2025 har skapat mer oreda och osäkerhet. USA har skakat om världsordningen med brutna allianser och ökade handelstullar, vilket kan leda till högre inflation och långsammare räntesänkningar än förväntat.

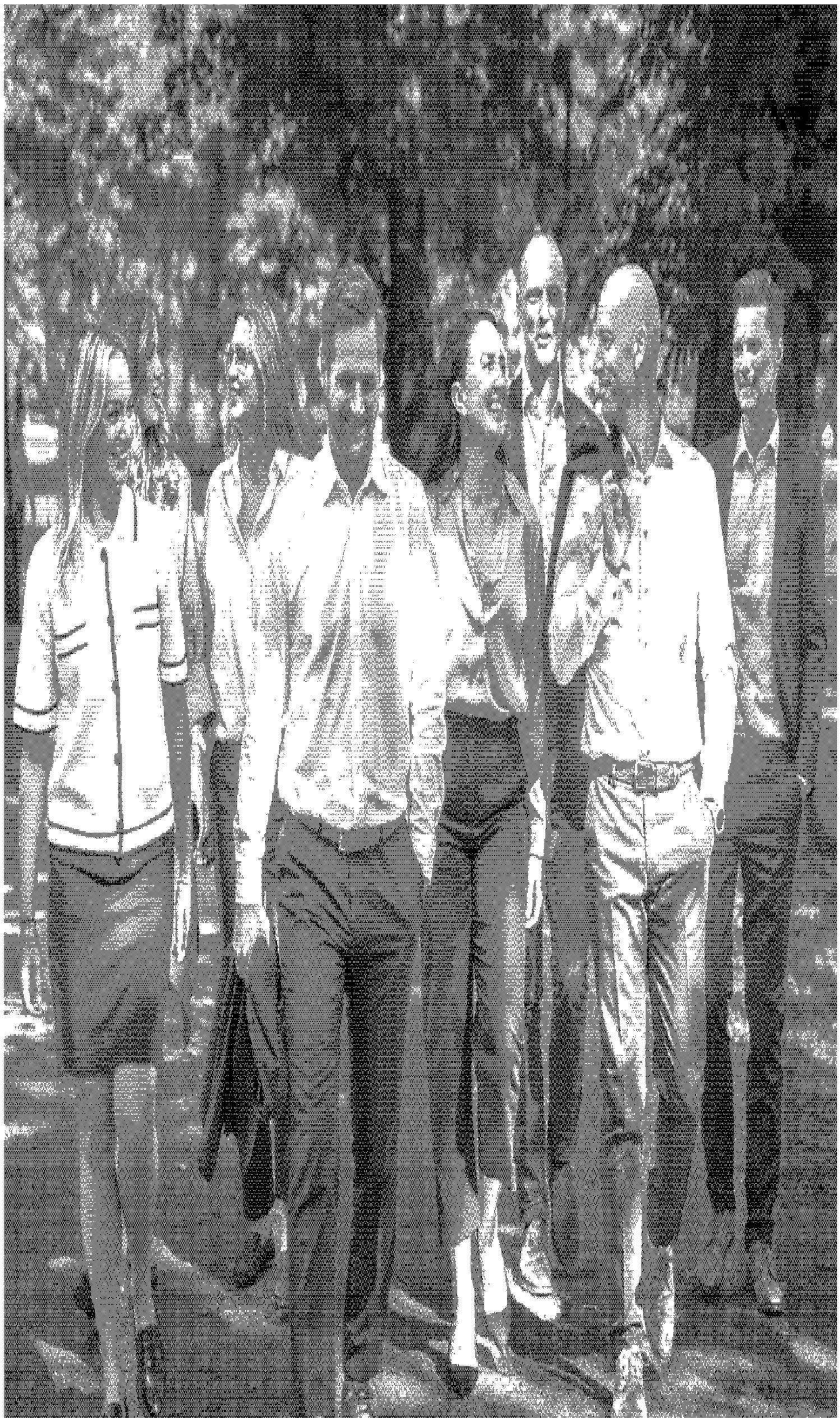
Framåtblick

Under 2025 fokuserar vi på att fortsätta förfina det vi börjat bygga upp under året men framför allt handlar 2025 om att leverera alla de projekt vi har i vår planering. Antalet byggstarter och säljstarter ökar. Bostadsrättsprojekten får större volymer och därmed större inverkan på resultatet. Vår bedömning är att bostadsmarknaden kommer ta fart under året trots den oroliga situation som råder i världen.

En utmaning är att marknaden påverkar våra kommuner vilket gör att vi har svårt att komma fram i en del av våra utvecklingsprojekt. Kommunerna är pressade och har svårt att leverera det som åligger dem i våra projekt. Det är ett verkligt problem som vi tyvärr har svårt att påverka många gånger men vi har en stor portfölj med projekt så vi kan kompensera och justera en del med det vi har. Problemet verkar kvarstå under inledningen av detta år och det riskerar att påverka vår planerade byggstartstakt. Men vi arbetar intensivt med att förstärka vår portfölj med nya projekt som fyller i hålen i kurvan.

Organisatoriskt fortsätter vi att växa om än i en långsammare takt. Vi har lagt en solid grund under 2024 och ser fram emot att fortsätta vår resa med samma engagemang och hängivenhet.

Rickard Langerfors
Verkställande direktör



Klöverns ledninggrupp, från vänster: Anna-Karin Malmqvist, Teresa Mattisson, Annacarin Björne, Rickard Langerfors, Sofia Bredberg Hanser, Mathias Wallestam, Niklas Malmfors, Erik Ihse.

Transaktion 09222115557543305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

Strategi och marknad

11 Trender i omvärlden

12 Makroekonomiska utsikter

14 Värdeskapande affärsmodell och strategi

15 Klöverns långsiktiga mål

16 Hållbar utveckling

18 Klimatet

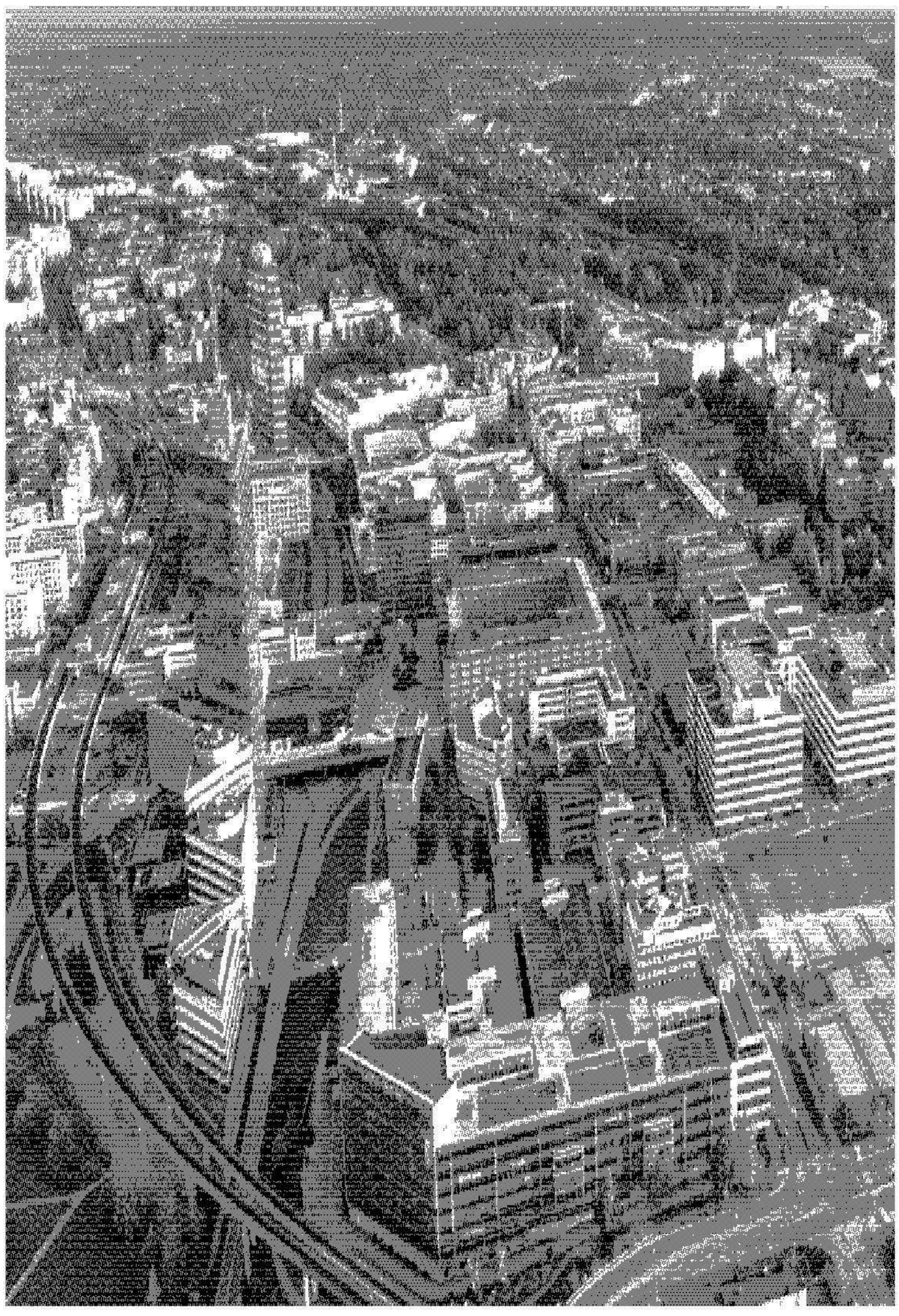
20 Social påverkan

22 Medarbetare och kultur



Trender i omvärlden

Klimatfrågan, digitaliseringen och urbaniseringen är tre centrala omvärldstrender som påverkar vår verksamhet. Dessa megatrender är också utgångspunkten i Klöverns affärsplan och strategi.



Kista Square Garden, Stockholm.

Klimatfrågan

FN:s klimatkonferens COP29 i Baku 2024 bekräftade att globala temperaturer fortsätter att stiga, vilket understryker behovet av brådskande åtgärder för att begränsa klimatförändringarna. Bygg- och fastighetssektorn, som står för cirka 40 procent av de globala klimatutsläppen, måste intensifiera sina insatser för att minska byggrelaterade utsläpp, energianvändningen och övergå till förnybara energikällor.

Ledande klimatforskare har identifierat stadsutveckling, cirkularitet, energi och livsmedel som kritiska huvudområden för att lösa den globala klimatkrisen. Detta linjerar väl med Klöverns långsiktiga mål och strategi som fokuserar på tre av dessa områden i vår strävan att visa vägen för en hållbar utveckling i bygg- och fastighetsbranschen.

Urbaniseringen

Urbaniseringen fortsätter globalt, med cirka 55 procent av världens befolkning bosatta i städer 2024. Denna andel förväntas öka till 70 procent 2050. I Sverige följer urbaniseringen samma mönster, där förortskommuner runt större städer upplever en snabbare befolkningstillväxt. Ser vi till tillväxttakten för hela befolkningen i Sverige var den under 2024 lägre än tidigare år till följd av ett lägre födelsenetto och lägre utrikes flyttnetto.

Klöverns portfölj utgörs av byggrätter i attraktiva tillväxtorter, i första hand förortskommuner till Stockholm, Uppsala, Västerås, Linköping och Göteborg. Klövern spelar med andra ord en viktig roll genom att bidra med bostäder och stadsutvecklingsprojekt där behovet är stort.

Digitaliseringen och artificiell intelligens

Den digitala transformationen och framstegen inom artificiell intelligens (AI) skapar stora möjligheter för fastighetsbranschen i Sverige. AI påverkar flera områden inom fastighetsförvaltning, byggande och stadsutveckling.

Smarta byggnader med AI-drivna övervakningssystem för att analysera stora datamängder från sensorer och system i byggnader, möjliggör snabbare identifiering av underhållsbehov och energieffektiviseringsåtgärder. AI-algoritmer används för att optimera energianvändningen genom att anpassa belysning, ventilation och uppvärmning i realtid baserat på närvaro och väderdata. AI och digitala tvillingmodeller möjliggör simulering av byggprojekt innan de påbörjas, vilket minskar risken för fel och optimerar användningen av resurser. I så kallad prediktiv analys används AI för att förutse kostnader samt hantera leveranskedjor mer effektivt. Sist men inte minst kan automatisering av kundinteraktioner via chatbots och AI-baserade kundtjänstlösningar ge snabbare och mer personanpassad service för hyresgäster och köpare.

Klövern har under 2024 definierat olika utgångspunkter för användande av AI. Bolaget ser stora möjligheter för hur AI kan revolutionera bygg- och fastighetsbranschen vad gäller allt ifrån att ta fram färdiga planförslag som uppfyller normer och krav, till robotar på byggarbetsplatserna och smart automatisering av kundinteraktioner. Automatisering av rutinarbete frigör resurser för mer strategiska aktiviteter inom fastighetsbranschen.

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, KD, PL, PV, SV, RL, DA

Makroekonomiska utsikter

Den makroekonomiska utvecklingen visar fortsatt motståndskraft trots det geopolitiskt osäkra läget. Amerikansk ekonomi är stark medan Kina bromsar in och euroområdet har konjunkturella problem. I Sverige har räntan sänkts från 4 till 2,5 procent i januari 2025, vilket tillsammans med högre realinkomster väntas bidra till starkare tillväxt, ökad bostadsefterfrågan och högre bostadspriser.

Under år 2024 föll inflationstakten på bred front både i Europa och i USA. Fallet i inflation har medfört att centralbankerna successivt sänkt sina styrräntor. I Sverige har styrräntan sänkts till 2,50 procent i januari 2025 från toppen 4,0 procent under våren 2024.[1] Sänkta ränteutgifter och högre realinkomster förväntas bidra till starkare tillväxt under 2025 när hushållens konsumtion åter förväntas ta fart.[2]

Den amerikanska ekonomin har visat en överraskande styrka under 2024 och tillväxttakten förväntas falla något men vara fortsatt relativt god också under 2025. Den starka utvecklingen i USA har skapat förväntningar om att den amerikanska styrräntan sänks mer måttligt än vad som tidigare antagits, vilket påverkat de långa marknadsräntorna uppåt under inledningen av 2025.

Sammantaget ger den makroekonomiska utvecklingen förutsättningar för en återhämtning i svensk ekonomi under året, främst ledd av ökad hushållskonsumtion. I Eurozonen som helhet förbättras tillväxttakten långsamt från låga nivåer.

Inflation och byggkostnader

Efter några år med hög inflation började inflationstakten (KPIF) sjunka snabbt under andra halvåret 2023. Under 2024 har prisökningarna varit måttliga och i linje med Riksbankens mål. För helåret 2024 uppgick inflationen mätt som KPIF till 1,9 procent.[3] Riksbankens prognoser för åren 2025 till 2027 indikerar att inflationen nu lägger sig i linje med tvåprocentsmålet.[4]

Kostnaden för att bygga bostäder mätt som byggkostnadsindex, BKI, ökade snabbt under 2022 och fortsatte att stiga under 2023. Under 2024 har dock en lättnad i kostnadsutvecklingen kunnat skönjas. BKI ökade inte utan var i slutet av 2024 på samma nivå som i slutet av 2023. Fallande räntor och energipriser har inneburit att byggherrekostnader och kostnader för transporter och drivmedel har minskat. Detta vägs upp av att kostnaderna för material och löner har fortsatt att öka under 2024.[5]

Bostadsbyggandet har slutat att falla, men med höga byggkostnader förväntas inte någon större uppgång i byggandet de kommande åren.[6]

Räntan

Under 2024 sänkte Riksbanken styrräntan vid fem tillfällen om totalt 1,5 procentenheter. Vid mötet i mars 2025 lämnade Riksbanken styrräntan oförändrad. Osäkerheten i omvärlden bedöms vara mycket stor. Till sommaren 2025 väntas styrräntan enligt Riksbanken ligga på runt 2,25 procent.[7] Styrräntesänkningarna har bidragit till att STIBOR 3m också har fallit under 2024. Fallet på ungefär 1,5 procentenheter underlättar för fastighetsbolagen, då STIBOR 3m är en vanligt förekommande referensränta för rörlig fastighetsfinansiering. Ytterligare styrräntesänkningar innebär fortsatt fall i STIBOR 3m som förväntas nå en nivå kring 2,3 procent i slutet av 2025.[8]

Tillväxten

Tillväxten i Sverige var fortsatt svag under 2024, BNP växte med en procentenhet. Tillväxten har främst drivits av nettoexporten med tillverkningsindustrin som draglok.[9] Under 2025 förväntas dock tillväxten ta fart och växa med 2,2 procent för att sedan öka ytterligare och växa med 3,1 procent under 2026.[10]

Tendensen på arbetsmarknaden är inbromsning och under 2024 har arbetslösheten ökat. Arbetslösheten var i slutet av året 8,4 procent vilket kan jämföras med 7,7 procent under slutet av 2023. Ökad arbetslöshet kan ha olika förklaringar men även sysselsättningen har minskat med drygt en halv procentenhet.[11] Under 2025 förväntas sysselsättningen röra sig sidledes för att sedan växa med ungefär en halv procentenhet under 2026.[12]

1) Riksbanken, Penningpolitisk uppdatering, Januari 2025
2) Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget, December 2024
3) https://www.scb.se 2025-01-15
4) Riksbanken, Penningpolitisk uppdatering, Januari 2025
5) https://www.scb.se 2025-01-29
6) Handelsbanken Fastighetsrapporten 2024-11-15
7) Handelsbanken interest rate forecast, 2025-01-22
8) Handelsbanken interest rate forecast, 2025-01-22
9) https://www.scb.se 2025-02-28
10) SEB Nordic Outlook, februari 2025
11) https://www.scb.se 2025-02-25
12) SEB Nordic Outlook, februari 2025

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

Tillväxttakten i befolkningen har fallit i Sverige det senaste året.[13] Förklaringen är att både födelsenettot och utrikes flyttnetto har fallit. Lägre födelse- och migrationsnetton har lett till att SCB har reviderat ner befolkningsprognoserna. Totalt förväntas befolkningstillväxten till år 2025 bli cirka 350 000 färre personer i SCB:s prognos från sommaren 2024 jämfört med motsvarande prognos 2023.

Sambandet mellan bostadsbyggande och befolkningstillväxt har dock varit svagt i Sverige de senaste decennierna.[14] Bostadsbyggandet påverkas i stället av den ekonomiska utvecklingen i form av prisutvecklingen på bostadsmarknaden i kombination med kostnadsutvecklingen för bostadsbyggandet.

Bostadsmarknaden

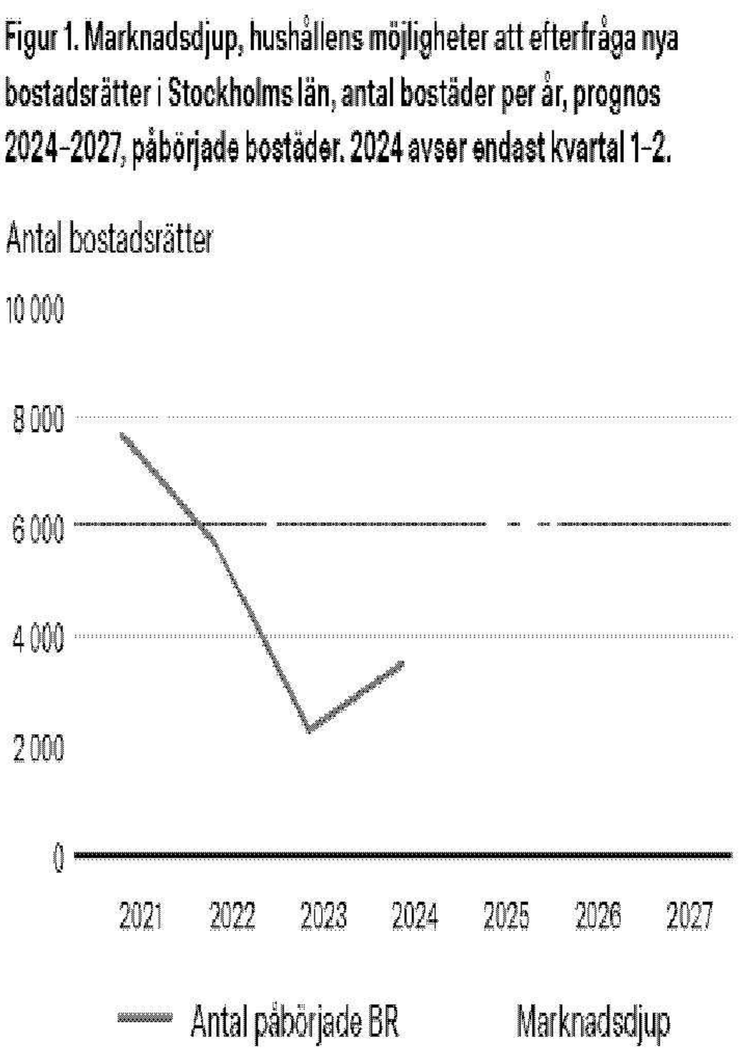
Under 2024 ökade hushållens köpkraft i takt med att inflationstakten och räntenivån föll. Det bidrog till att bostadsefterfrågan började återhämtade sig och aktiviteten på successionsmarknaden steg till mer normala nivåer.

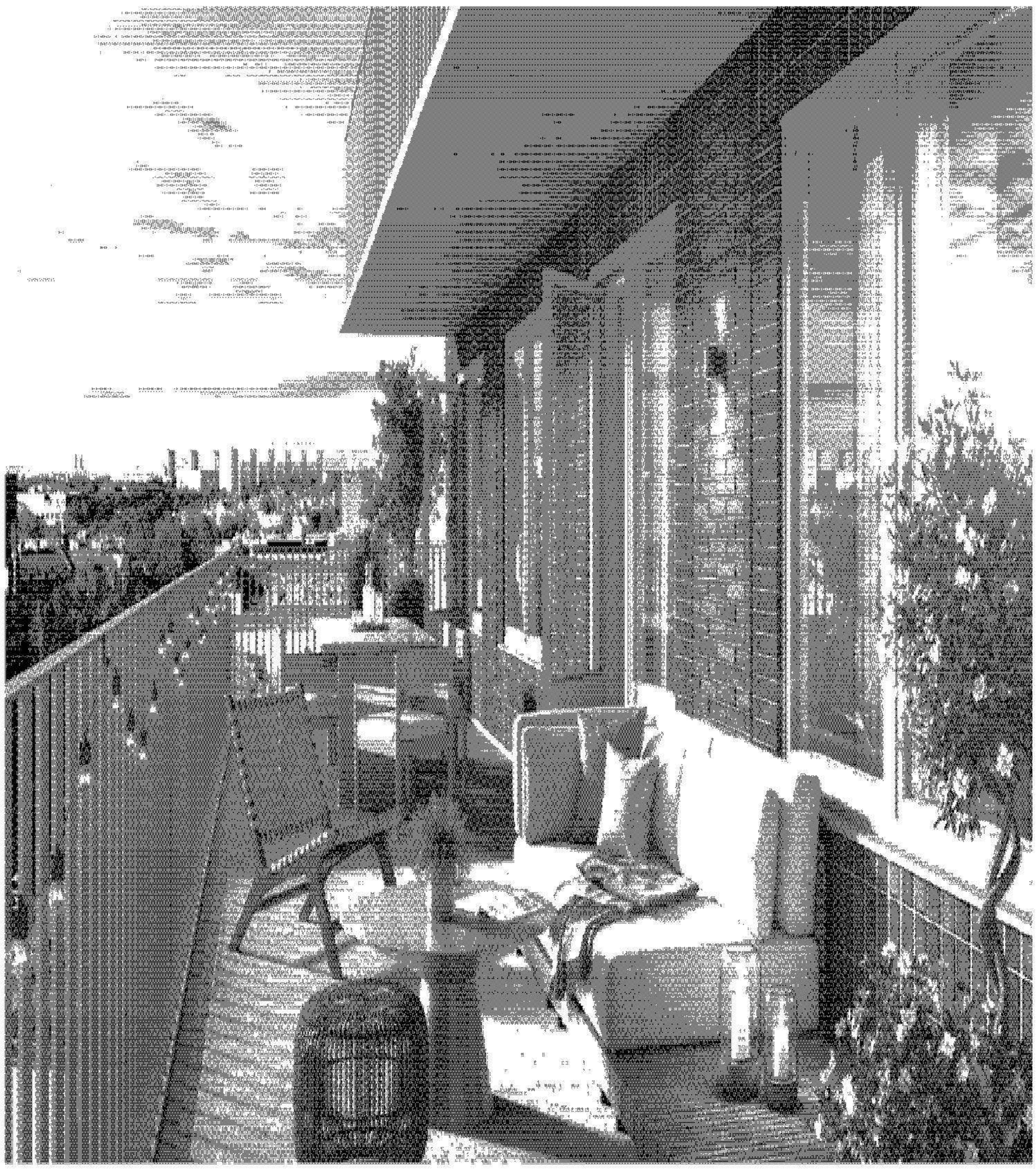
Bostadspriserna i centrala Stockholm steg med cirka 6 procent i fasta priser under året.[15] Prognoser pekar mot att priserna fortsätter att stiga under 2025 när både Riksbankens räntesänkningar och stigande realinkomster får effekt och prisökningstakten i ett huvudscenario förväntas vara cirka 6 procent per år de närmaste två till tre åren.[16]

Hushållens möjligheter att efterfråga nyproducerade bostadsrätter har minskat sedan år 2021 (se figur). I Stockholms län bedöms nu hushållen ha möjlighet att efterfråga cirka 5 000 till 6 000 bostadsrätter under 2024. Samtidigt medför höga byggkostnader att antalet påbörjade nya bostäder är fortsatt lägre än marknadsdjupet.[17]

Under åren 2025 till 2027 förväntas bostadsbyggandet återhämta sig något men förväntas fortfarande 2027 understiga produktionsvolymerna från år 2021.

Figur 1. Marknadsdjup, hushållens möjligheter att efterfråga nya bostadsrätter i Stockholms län, antal bostäder per år, prognos 2024–2027, påbörjade bostäder. 2024 avser endast kvartal 1–2.





Vidirum vid Telefonplan, Stockholm, med 143 lägenheter säljstartades i januari 2025.

13) https://www.scb.se 2025-02-21
14) Rapport. Bostadsbyggande – demografi eller ekonomi? Boframjandet november 2024.
15) Evidens.
16) Evidens.
17) Rapport. Långsam återhämtning. Bostadsefterfrågan och bostadsbyggande i Stockholmsregionen. Fastighetsägarna november 2024.

Transaktion 09222115557543305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

Värdeskapande affärsmodell och strategi



Med utgångspunkt i vår vision, att skapa hållbara hem för framtiden, bygger vi vår affärsmodell och strategi. Klövern ska skapa högsta möjliga värdetillväxt genom transaktioner, utveckling, försäljning och långsiktig förvaltning av bostadsfastigheter. Hållbarhet och innovation ska genomsyra Klöverns affär och verksamhet.

Värdeskapande transaktioner

Klövern utvecklar och optimerar fastighetsportföljen genom strategiska transaktioner för långsiktig värdetillväxt. Klövern är aktiva på marknaden för byggrätter och utvärderar löpande möjligheter till markanvisningar på nya marknader.

Bygger för framtiden

Vi utvecklar attraktiva bostäder till våra kunder, både bostadsrätter och hyresrätter framförallt i tillväxtregionerna Stockholm, Mälardalen och Göteborg. Koncept och upplåtelseform anpassas till kundernas önskemål och platsens förutsättningar.

Klövern driver konkret innovation och utveckling i branschen genom att ständigt sträva efter att vara bättre än branschstandard och utmana gamla beprövade sanningar. Det gör vi med ett stort engagemang och kontroll över hela processen, vilket säkrar hållbara och kostnadseffektiva lösningar.

Kundnära försäljning och förvaltning

Klövern tillhandahåller kundnära försäljning och förvaltning med digitala lösningar för ökad kundnöjdhet. Långsiktiga samarbeten med våra leverantörer bidrar till en högkvalitativ och effektiv process samt möjlighet att ständigt lära och förbättra våra produkter, vårt sätt att arbeta och driva utvecklingen framåt med våra kunder i fokus.

Transaktioner

Projekt-utveckling

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

Försäljning eller förvaltning av bostäder

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

Klöverns långsiktiga mål

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

Operativt

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

Finansiellt

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

Hållbarhet

Klövern ska leda branschen mot minskad klimatpåverkan. Vi ska nå nettonoll CO_2- utsläpp i våra bostäder i egen förvaltning till år 2030 och årligen reducera klimatutsläppen i nyproduktion med 20 procent (se sidan 18–23). Klövern ska vara branschens bästa arbetsgivare. Genom en stark organisation med engagerade medarbetare skapar vi de bästa förutsättningarna för en optimal utveckling och tillväxt av bostadsportföljen. Vi ska skapa positiv social förändring genom vårt sätt att agera som bolag, bostadsutvecklare och samarbetspartner.

VISION
Hållbara hem för framtiden

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

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

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

LÅNGSIKTIGA MÅL (2030)

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

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

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

1 INNOVATIV HÅLLBARHET
Genomsyrar verksamhetens alla delar och driver hållbar utveckling i branschen.

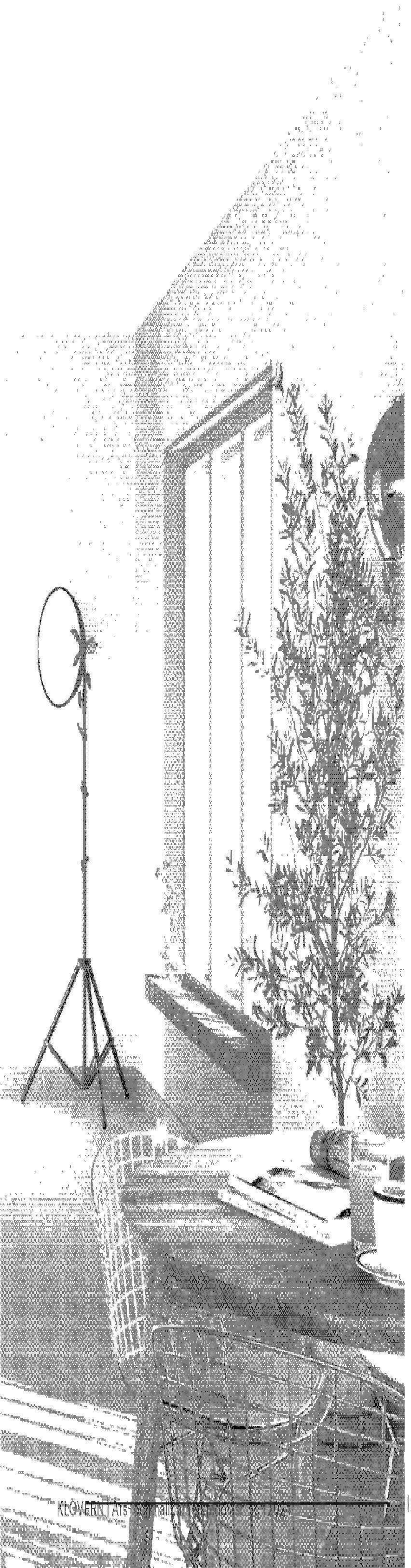
2 VÄRDESKAPANDE STRATEGI
Maximerar riskjusterad avkastning med tillgängligt kapital.

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

4 STARK ORGANISATION
Möjliggör utveckling och tillväxt av organisation och bostadsportföljen.

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

Transaktion 09222115557543305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA



Hållbar utveckling

Klövern är ett bostadsutvecklingsbolag som inte bara bygger och förvaltar bostäder, vi är också med och bygger en framtid. Genom att förena nytänkande projektutveckling med ansvarstagande förvaltning visar vi att hållbar utveckling inte bara är en vision, utan en verklighet vi arbetar för varje dag.

För oss handlar hållbarhet om mer än att följa en linje – det handlar om att se hela bilden. Från första planeringsstadiet till färdig bostad och vidare genom bostadens livscykel, arbetar vi grundligt och långsiktigt. Vi tar ansvar för miljön, människorna och det lokalsamhälle som våra bostäder blir en del av.

Med ett holistiskt perspektiv strävar vi efter att vara en närvarande röst i branschen. Vi kanske inte alltid är först, men vi ser till att vara med, att vara engagerade och att vara pålitliga. Våra projekt och vårt sätt att förvalta fastigheter visar vägen för hur hållbarhet kan integreras i varje aspekt av bostadsutveckling.

Hos oss är hållbarhet inte bara något vi pratar om – det är något vi lever efter. Genom vårt agerande skapar vi hem och miljöer där människor kan trivas, utvecklas och leva, både idag och i framtiden.

Hållbarhetsmål

Våra långsiktiga övergripande hållbarhetsmål syftar till att driva hållbar utveckling med fokus på positiv social påverkan och minskad klimatpåverkan. Våra mål till 2030 är:

- Leda branschen mot nettonoll CO_2-utsläpp och själva nå nettonoll för bostäder i förvaltning samt årligen reducera utsläppen i nyproduktion med 20 procent till 2030 (referensvärde år 2024, 290 kg CO_2/kvm BTA*, LCA skede A1-A5)
- Skapa positiv social förändring i samhället genom vårt sätt att agera som bolag, bostadsutvecklare och samarbetspartner
- Vara fastighetsbranschens bästa arbetsgivare

Klöverns hållbarhetsarbete förankrat i forskning

Klöverns hållbarhetsarbete ska utgå från de hållbarhetsfrågor där företaget har störst påverkan, positiv som negativ, och samtidigt hantera de hållbarhetsfrågor som har störst finansiell inverkan på bolaget. Klövern genomförde under 2024 för första gången en fullskalig dubbel väsentlighetsanalys i enlighet med ESRS (European Sustainability Reporting Standards). Klövern har genom den dubbla väsentlighetsanalysen identifierat och bedömt de områden där bolaget genom sin verksamhet och/eller sina affärsrelationer har en väsentlig hållbarhetspåverkan på sin omvärld, och de hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter som uppstår i samband med bolagets verksamhet. Utfallet av den dubbla väsentlighetsanalysen fastslogs av Klöverns ledning i juni 2024. Bolagets påverkan har kategoriserats i

* Klimatmålets gränsvärde relaterar till bygglovsår och klimatberäkning enligt klimatdeklarationslagen 2022.

Transaktion 09222115557543305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

> *Vi måste bygga hållbara, resilienta och människovänliga städer.*
>
> Johan Rockström, klimatforskare

ett antal hållbarhetsområden, centrala för Klöverns långsiktiga strategi och till stor del integrerade i affärstrategin, se sidan 14–15. Läs mer om grunden för Klöverns hållbarhetsarbete och den dubbla väsentlighetsanalysen i Hållbarhetsrapporten sidan 92–121.

Klimatforskare med Johan Rockström i spetsen har identifierat stadsutveckling, cirkularitet, energi och livsmedel som kritiska huvudområden för att lösa den globala klimatkrisen. Detta linjerar väl med Klöverns resultat av den dubbla väsentlighetsanalysen och Klöverns långsiktiga mål och strategi som fokuserar på tre av dessa områden i vår strävan att visa vägen för en hållbar utveckling i bygg- och fastighetsbranschen.

Strategi och måluppfyllelse

Vi arbetar utifrån fem bärande strategier i all projektutveckling och som bolag för att nå våra långsiktiga hållbarhetsmål:

- **90/10-principen i allt vi gör.** Det innebär att 90 procent av Klöverns projekt ska vara 10 procent mer hållbara än branschstandard och 10 procent av projekten ska vara 90 procent mer hållbara, våra så kallade Earthshots och Social Impactshots.
- **Konsekvent miljö- och klimattänk.** Vi certifierar all egenutvecklad nyproduktion med BREEAM Excellent som utgångspunkt. Vi ställer krav på en genomtänkt slutprodukt med hög energieffektivitet, materialeffektivitet och modern teknik som skapar klimatnytta och ökar trivseln i våra bostäder.
- **Långsiktiga samarbeten.** Genom långsiktighet i samarbeten och med en tydlig målbild kan vi tillsammans driva utvecklingen i branschen. Vi förväntar oss att våra partners bidrar med sin del i detta arbete. Vi tror på att dela med oss av kunskap och erfarenhet.
- **Kvalitet och omsorg.** Vi bygger bostäder som tillför kvaliteter för de boende, kvarteret och lokalsamhället. I alla projekt tas ett hållbarhetsprogram fram som beskriver den sociala och miljömässiga hållbarheten som ska uppnås i projektet.
- **En kultur som visar vägen.** Vi är övertygade om att en företagskultur som låter individer och samarbeten växa ger utrymme för de bästa affärerna.

MÅLUPPFYLLNAD 2024

	VAD/DELMÅL	2024	Måluppfyllnad 2024
LÅNGSIKTIGA HÅLLBARHETSMÅL	BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGAR	■ Alla fastigheter ska försörjas med förnybar el ■ Alla egenutvecklade bostadsprojekt ska miljöcertifieras med BREEAM-SE Excellent ■ Byggnadsrelaterade utsläpp, LCA skede A1–A5, ska understiga 290 kg CO_2e/kvm BTA (vid bygglov)	■ All inköpt el är förnybar ■ Alla egenutvecklade projekt utvecklas med BREEAM-SE Excellent ■ Genomsnittet för projekt som erhållit bygglov under året var 276 kg CO_2e/kvm BTA1
	FASTIGHETSBRANSCHENS BÄSTA ARBETSGIVARE	■ Medarbetarbetarengagemang ska utvecklas positivt. Resultatet 2024 ska överstiga nollmätning ■ Jämn könsfördelning i ledande roller	■ Medarbetarengagemanget har legat stabilt och högt under året med ett eNPS på 57 i slutet av året ■ Ledningsgruppen utökades under året med fyra personer och med en jämn könsfördelning på 50/50 ■ Arbete för jämn fördelning bland övrigare ledande postioner
	SKAPA POSITIV SOCIAL FÖRÄNDRING	■ Alla medarbetare ska genomföra en certifierad hållbarhetsutbildning ■ Hållbarhet ska integreras i alla styrande processer	■ Alla medarbetare genomförde en hållbarhetsutbildningen under året ■ Hållbarhet har integrerats i alla relevanta styrande processer

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

KLIMATET

Driva utvecklingen framåt

Klöverns 90/10-princip, BREEAM som miljöcertifieringssystem och långsiktiga samarbeten är några centrala delar i Klöverns strategi att driva branschen mot minskad miljö- och klimatpåverkan.

Bygg- och fastighetssektorn står för över en femtedel av Sveriges klimatutsläpp och nästan en tredjedel av energiförbrukningen. Utsläppen, framför allt från byggverksamhet, gör sektorn till en av de mest koldioxidintensiva. Centralt för Klöverns arbete för att bekämpa klimatförändringarna är att sätta tuffa mål både på lång och kort sikt. Vi ska arbeta med ett konsekvent miljötänk och tydlig kravställning i nyproduktion, mäta vår påverkan kontinuerligt och samarbeta för att flytta gränserna för vad branschen kan åstadkomma.

Konsekvent miljötänk

Klöverns övergripande klimatmål är att nå nettonoll CO_2-utsläpp i förvaltningsverksamheten och att minska de genomsnittliga CO_2-utsläppen i nyproduktion med 20 procent årligen till 2030. Klimatmålet för nyproduktion mäts på portföljens genomsnitt och för det år projekten lämnar in bygglovsansökan. Under 2024 innebar det att vi satte ett maximalt gränsvärde för samtliga nyproduktionsprojekt på 290 kg CO_2 per kvm BTA. Gränsvärdet avser livscykelanalysens skede A1-A5, vilket omfattar byggmaterial, transporter och avfall i byggproduktion och relaterar till de ingående byggdelarna i klimatdeklarationslagen. Det långsiktiga målet innebär att Klöverns nyproduktion ska ha ett genomsnittligt värde på maximalt 75 kg CO_2 per kvm BTA inbyggd koldioxid till år 2030. Ett utmanande mål som ställer höga krav på att arbeta med ett konsekvent miljö- och klimattänk i hela verksamheten.

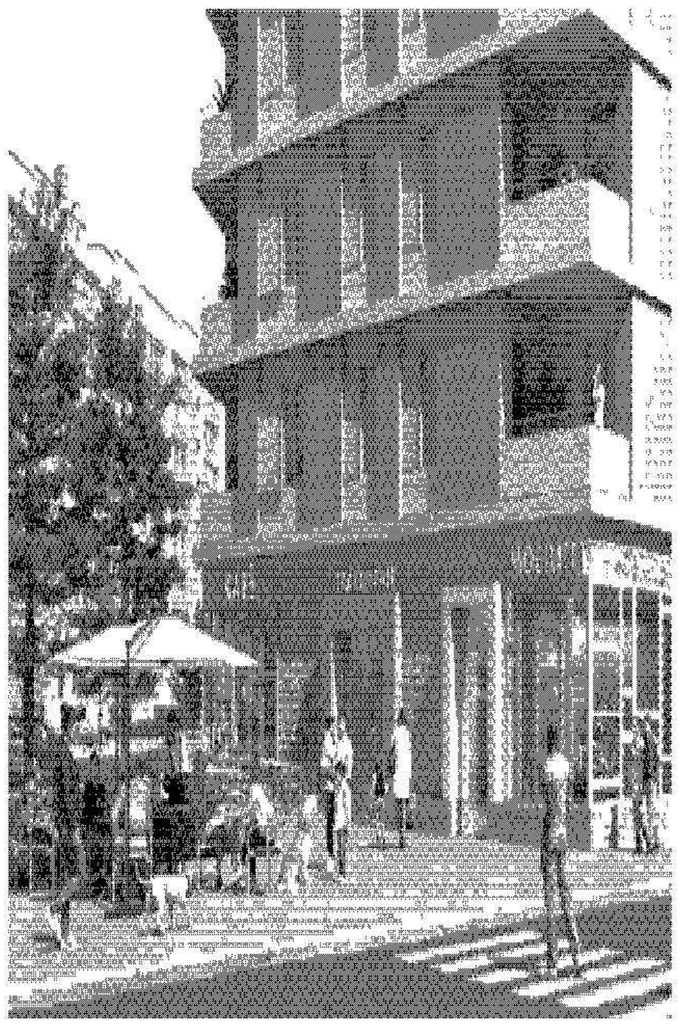
I förvaltningsverksamheten har vi fokuserat på att säkerställa en övergång till förnybar el och ökad egenproduktion av förnybar energi. För nybyggda fastigheter innebär detta att solceller och energieffektiva systemlösningar integreras. För befintliga fastigheter har vi under året arbetat med att kartlägga den tekniska prestandan och tecknat ett elavtal som innebär att all inköpt el är förnybar.

Klöverns 90/10 princip

En viktig utgångspunkt i projektutvecklingsverksamheten är Klöverns 90/10 princip. 90/10-principen är vårt sätt att beskriva det tankesätt vi utgår ifrån i all projektutveckling. 90/10 innebär att 90 procent av Klöverns projekt ska vara 10 procent mer hållbara än branschstandard och 10 procent av projekten ska vara 90 procent mer hållbara. Innovation är en viktig drivkraft för att möjliggöra konkreta förändringar. Klöverns 10/90 projekt ska driva förändring, nytänkande och hållbar utveckling. Vi kallar dessa projekt våra Earthshots. Klöverns 90/10 projekt beskriver vårt konsekventa arbete med en hög grundnivå i alla projekt avseende kvalitet, miljö och energieffektivitet. I det arbetet är vårt val av BREEAM som certifieringssystem en viktig del. Vi utvecklar projekt tillsammans med samarbetspartners, och säkerställer att rätt satsningar görs med fokus på skalbarhet och långsiktig lönsamhet. Inriktningen på Klöverns Earthshots är att minska klimatpåverkan eller konsekvenserna av den i den bebyggda miljön. Vår första egenutvecklade Earthshot är projektet Träklippan som finns beskrivet här bredvid.

TRÄKLIPPAN

Träklippan i Nacka är ett så kallat spjutspetsprojekt där Klövern utmanar och utvecklar branschen. Vi skapar ett klimatneutralt kvarter om 100 nya lägenheter med negativt koldioxidavtryck över hela livscykeln. Träklippans totala klimatpåverkan blir endast en fjärdedel av Boverkets föreslagna gränsvärden. Boverkets föreslagna gränsvärde uppgår till 375 kg CO_2e/m^2 BTA.



Transaktion 09222115557543305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

Ett hållbart boende

För att tillse att hållbarhetsfrågorna är integrerade genom hela projektcykeln arbetar vi med hållbarhetsanalys i tidigt skede och ett hållbarhetsprogram genom hela projektutvecklingsprocessen som definierar och säkerställer projektets målbild. Både den värdeskapande hållbarhetsanalysen och hållbarhetsprogrammet omfattar miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter. Livscykelanalys från tidigt skede genom projektets genomförande är ett viktigt verktyg för ett aktivt arbete med klimat- och kostnadsoptimering. Vi arbetar med tydlig kravställning i upphandlingsskedet, höga energikrav och miljöcertifiering i all nyproduktion.

För att säkerställa att Klövern håller en hög grundnivå i våra projekt avseende kvalitet, miljö och energieffektivitet arbetar vi konsekvent med miljöcertifiering.

BREEAM som miljöcertifiering

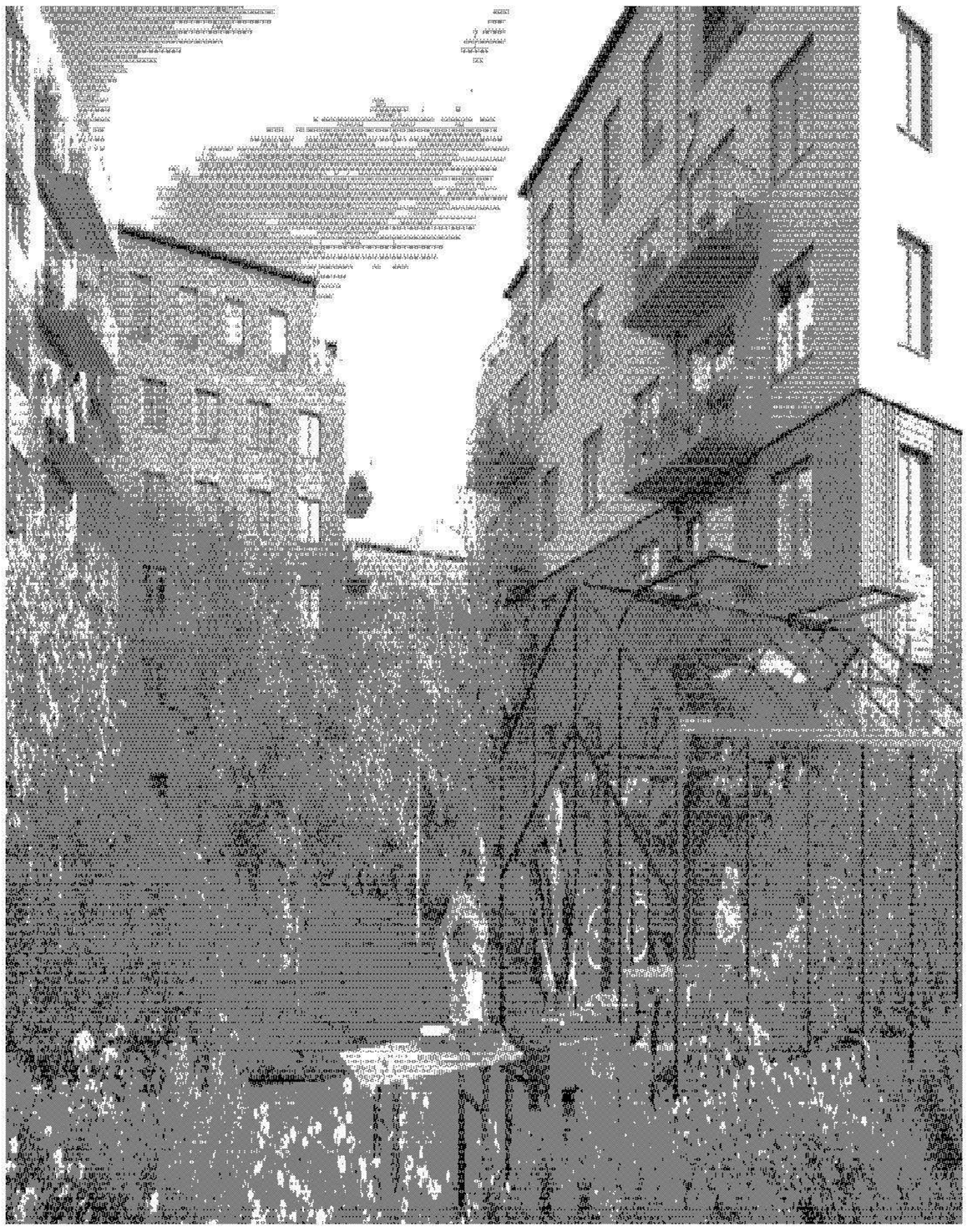
BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) är ett världsledande miljöcertifieringssystem som används för att bedöma och förbättra byggnaders hållbarhet. Det är ett ramverk för att mäta hur energieffektiv och miljövänlig en byggnad är, från planering och design till drift. BREEAM-SE Excellent, Klöverns målnivå för all egenutvecklad nyproduktion är en av de högsta certifieringsnivåerna inom BREEAM-systemet.

Klövern har under året valt att använda BREEAM för systemets stora bredd av miljö- och energiaspekter som på ett systematiskt sätt arbetas igenom och in i ett byggprojekts olika delar. Det systematiska arbetssättet och den höga nivån på åtgärder som beaktas bidrar till att höja kvaliteten på de byggnader Klövern bygger och de bostäder vi designar. Byggnaden utvärderas inom flera områden såsom energieffektivitet, vattenanvändning, materialanvändning, sunda och giftfria material, avfall, hälsa och välbefinnande, transporter, hållbart resande samt projektets ekologiska värden i utemiljön.

Vårt projekt Birdie i Tyresö utvecklas med BREEAM-SE Excellent. Det ger projektet en kvalitetsstämpel som är central när bostadsköpare väljer bostad. För Klöverns bostadsköpare i projektet Birdie i Tyresö ger vårt systematiska arbete med miljöcertifiering en kvalitetsgaranti, ett bra miljöval och möjligheten att spara pengar över tid.

I Birdie innebär BREEAM till exempel att vi arbetar med att stärka platsens biologiska mångfald och optimera materialeffektiviteten i syfte att minska miljöpåverkan från materialanvändning och avfall. Dessutom implementerar vi så kallade passiva energilösningar som exempelvis ett förbättrat klimatskal – vilket minskar byggnadernas energianvändning och de boendes energikostnader.

De bostadsprojekt som byggstartades i slutet av 2023 omfattas inte av Klöverns BREEAM-certifiering. Kista Square Garden etapp 1-2 och Doktoranden i Sundbyberg certifieras enligt Svanen. Södergården i Tyresö och Eddahuset i Uppsala certifieras enligt Miljöbyggnad silver.



Med BREEAM Excellent i Birdie, Tyresö får de boende en kvalitetsgaranti.

Samverkan

Som en modern bostadsutvecklare och i kraft av vår storlek vill vi visa vägen för en hållbar utveckling av städer och samhällen. En utveckling som vi beslutsamt driver genom vårt agerande, våra projekt och vår förvaltning. Men vi är beroende av samarbetspartners på alla nivåer för att nå våra långsiktiga mål. Vi tror på att lösa problem tillsammans och att dela med oss av kunskap och erfarenhet. Det gäller entreprenörssamarbete såväl som samarbeten inom branschen.

Klövern är medlemmar i olika samverkansforum för en hållbar utveckling. Exempel är HS30 (Hållbart Stockholm 2030), Klimatarena Stockholm och vi har signerat Bygg- och anläggningssektorns Färdplan för fossilfri konkurrenskraft. Klövern är också i processen att anpassa och få våra långsiktiga klimatmål validerade av SBTi (Science Based Targets initiative).

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

SOCIAL PÅVERKAN

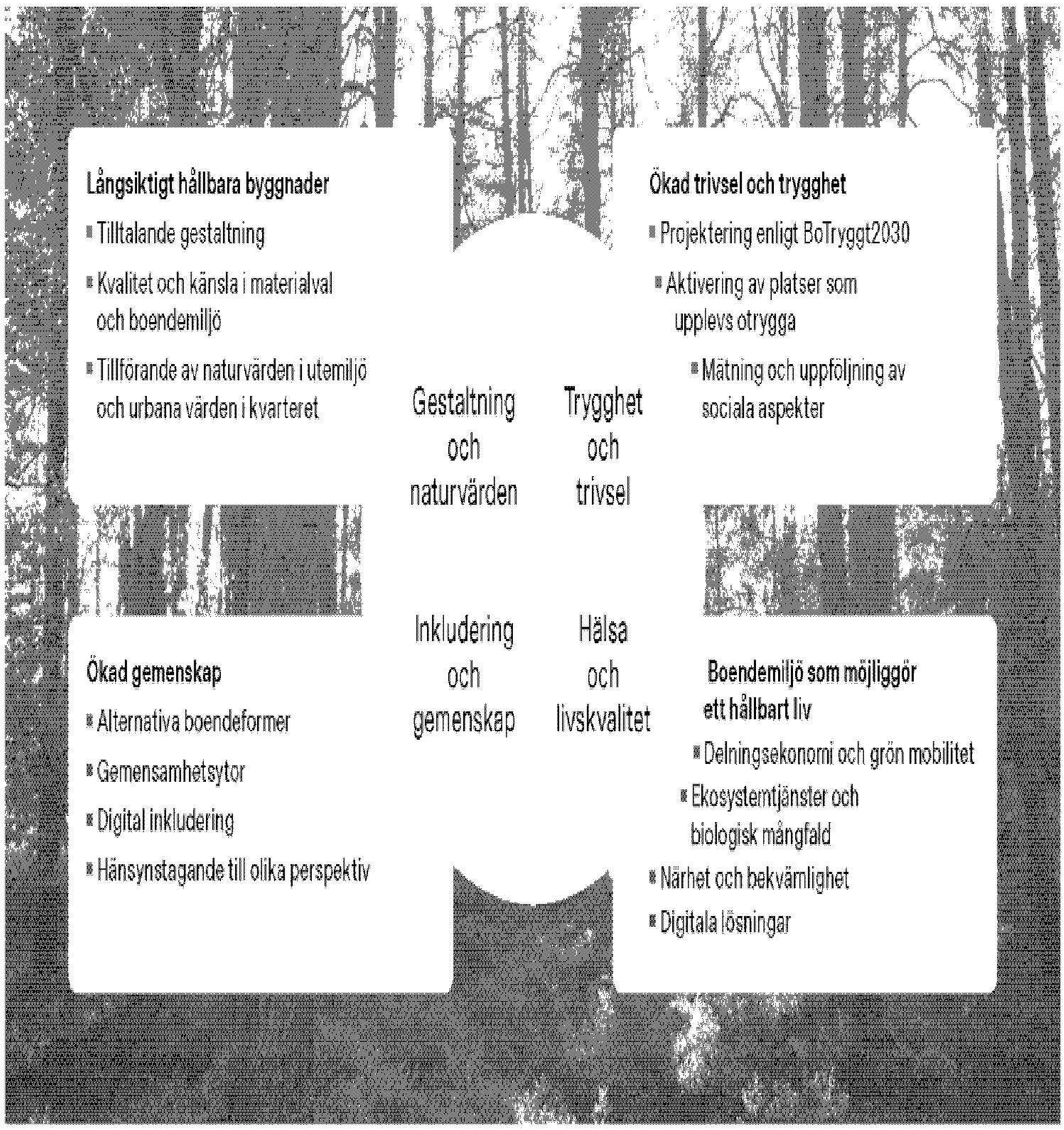
Samhällsengagemang

Social hållbarhet för Klövern är att tillföra kvaliteter till kvarteret och närområdet som våra bostadsprojekt finns i och att göra platser lite bättre och rikare än de var innan vår bostadsutveckling startade.

Social hållbarhet för Klövern är att tillföra kvaliteter till kvarteret och närområdet som våra bostadsprojekt finns i och att alltid göra en plats lite bättre och rikare än den var innan vår bostadsutveckling startade. Det kan vara att skapa förutsättningar för högre livskvalitet, tryggare närområde, ett mer blandat serviceutbud eller att addera nya bostadsalternativ. Social hållbarhet för oss innebär också att vara den bästa arbetsgivaren och att som bolag bidra till en positiv samhällsutveckling i ett större perspektiv genom samverkan i branschen och med det närliggande samhället.

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

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



Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

Kista Square Garden

I Kista genomför vi just nu vårt viktigaste bidrag till social hållbarhet genom utvecklingen av Kista Square Garden och närmare 900 bostäder mitt i centrala Kista. Den stora omvandlingen av Ericssons gamla kontor på 56 000 kvm intill Kista Galleria är startskottet för den stadsomvandling Kista ska genomgå kommande år från ett område dominerat av kontor till en levande blandstad.

Tillsammans med Stockholm Stad, Citycon som äger Kista Galleria och Kista Limitless, de kommersiella fastighetsägarnas samarbetsorganisation, genomför vi under två år en gemensam satsning på platsaktivering av Jan Stenbecks torg under ledning av Centrum för AMP.



Hållbar byggbransch

Centralt för vårt samhällsansvar är att samverka och bidra till en hållbar byggbransch och på alla sätt motverka arbetslivkriminalitet och ekonomisk brottslighet i byggbranschen. Klövern har signerat Bankinitiativets avtalsbilaga för en hållbar byggbransch för de bostadsprojekt som är under byggnation.

Bankinitiativet Hållbar Byggbransch är ett samarbete som syftar till att främja hållbarhet i byggbranschen och består av nya krav som fem av Sveriges största banker kan ställa i sina lån till byggentreprenader. Kraven riktar sig till den som lånar pengar, men betyder att alla byggbolag i en entreprenad som omfattas av kraven behöver följa dem.

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

MEDARBETARE OCH KULTUR

Värderingsstyrd företagskultur

Ett av våra långsiktiga mål är att bli branschens bästa arbetsgivare och vi har påbörjat det arbetet. Under 2024 blev vi dubbelt så många och uppmätte högt engagemang i våra medarbetarundersökningar.

På Klövern är vi övertygade om att en organisation som präglas av stödjande ledarskap, kreativitet, öppenhet och mångfald tillsammans med en tydlig vision och struktur, ger de bästa förutsättningarna för att individer ska kunna växa och utveckla innovationskraft.

Vår vision, att skapa hållbara hem för framtiden, fungerar som en kompass för vår företagskultur, där varje beslut och handling speglar vårt långsiktiga mål. Genom att förena miljömässig hållbarhet, innovativa lösningar och socialt ansvar skapar visionen en tydlig riktning som inspirerar och engagerar oss i vardagen. Den leder inte bara vår affärsstrategi utan formar också våra gemensamma värderingar och vårt sätt att samarbeta, vilket stärker vår förmåga att bidra till en hållbar och inkluderande framtid. Under 2024 har vi påbörjat arbetet med att definiera vår gemensamma företagskultur, våra värderingar.

Vi värdesätter en respektfull och öppen attityd i mötet med varandra och våra intressenter. Vårt sätt att agera som medarbetare, bolag, bostadsutvecklare och samarbetspartner präglas av ett långsiktigt perspektiv, där vi fokuserar på att bygga långsiktiga och starka relationer över tid.

Motiverade medarbetare för hållbar tillväxt

Klövern strävar efter att växa för att bli en ledande aktör inom fastighets- och bostadsutvecklingssektorn i Sverige. För att uppnå våra mål behöver vi engagerade och professionella medarbetare som delar vår vision om hållbar utveckling.

Under 2024 ingick vi ett samarbete med HR-företaget &Frankly för att börja mäta medarbetarengagemang genom pulsundersökningar. Under året har vi genomfört 16 pulsundersökningar. Av mätningarna framgår att medarbetarna ser positivt på framtiden och möjligheterna framåt. Arbetsglädje och trivsel präglar vardagen och ledarskapet uppskattas och inger medarbetarna trygghet. Kollegorna stöttar och lyfter varandra samtidigt som våra chefer har medarbetarnas tillit och förtroende. En positiv atmosfär genomsyrar arbetsplatsen, medarbetarna känner sig trygga i sin anställning och arbetet upplevs som viktigt och givande.

Våra mätningar är ett verktyg i vår strävan mot målet att bli branschens bästa arbetsgivare. Vi följer löpande upp medarbetarnas engagemang och trivsel för att tillse en positiv utveckling. Vidare fortgår arbetet med att skapa en jämn könsfördelning för ledande positioner i projektverksamheten.



Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

Genom pulsmätningarna får vi bland annat fram ett eNPS-värde, employee Net Promoter Score*. Detta nyckeltal ger oss en tydlig indikation på hur medarbetare ser på företaget som arbetsgivare och hur sannolikt det är att de skulle rekommendera Klövern som arbetsgivare.

Klöverns eNPS var stabilt under året och sista mätningen för året uppgick till 57, vilket vi ser som ett mycket positivt resultat som speglar ett starkt engagemang och en god arbetsmiljö. Som jämförelse var genomsnittet för bolagen i &Franklys benchmark 15. Snittet i fastighetsbranschen enligt Netigate var -20 för 2024.

Ledningsgrupp på plats och fortsatt tillväxt

Under året har vi vidareutvecklat vår organisationsstruktur för att kunna möta bolagets starka tillväxt. Ledningsgruppen som är jämnt fördelad mellan män och kvinnor, består av vd, CFO tillika vice vd, affärsutvecklingschef, chef projektutveckling, förvaltningschef, hållbarhetschef, kommunikations- och marknadschef och säljchef. Som ett led i att utveckla ledarskapet på Klövern sjösätter vi under 2025 en chefs- och ledarskapsutbildning för samtliga ledare.

2024 fördubblade vi vår personalstyrka och fortsätter att växa i snabb takt. I april flyttade vi till nya lokaler för att möta företagets tillväxtbehov. Vid årets slut var vi 41 anställda, lika många kvinnor som män. Vi har under året genomfört tre onboarding-dagar för att integrera nya medarbetare i bolaget.



Enligt tillgängliga uppgifter visade eNPS i fastighetsbranschen ett genomsnitt på -20 under 2024, med en betygsskala från -100 till +100.

Klövern Branschindex

* Employee Net Promoter Score (eNPS) mäter medarbetarnas vilja att rekommendera sin arbetsplats och används för att bedöma engagemang och trivsel inom organisationer.

Vår verksamhet

25 Bostadsrättsaffären

27 Hyresrättsaffären

28 Projektutvecklingens faser

29 Fastigheter i detaljplan

30 Med färdig detaljplan

31 I produktion

33 Fastigheter i förvaltning

34 Våra projektfastigheter



BOSTADSRÄTTSAFFÄREN

Kunden som vägvisare

När Klövern utvecklar bostäder har vi våra kunder som vägvisare. Från idéstadiet till inflyttning lyssnar vi in framtida behov och anpassar våra bostadsprojekt för att optimera varje plats unika förutsättningar.

I och med Klöverns uppdaterade affärsplan för 2024 har vi för avsikt att ha en mix med cirka 65 procent bostadsrätter och 35 procent hyresbostäder för vår portfölj. Under kommande år utvecklar vi närmare 11 700 bostäder till försäljning.

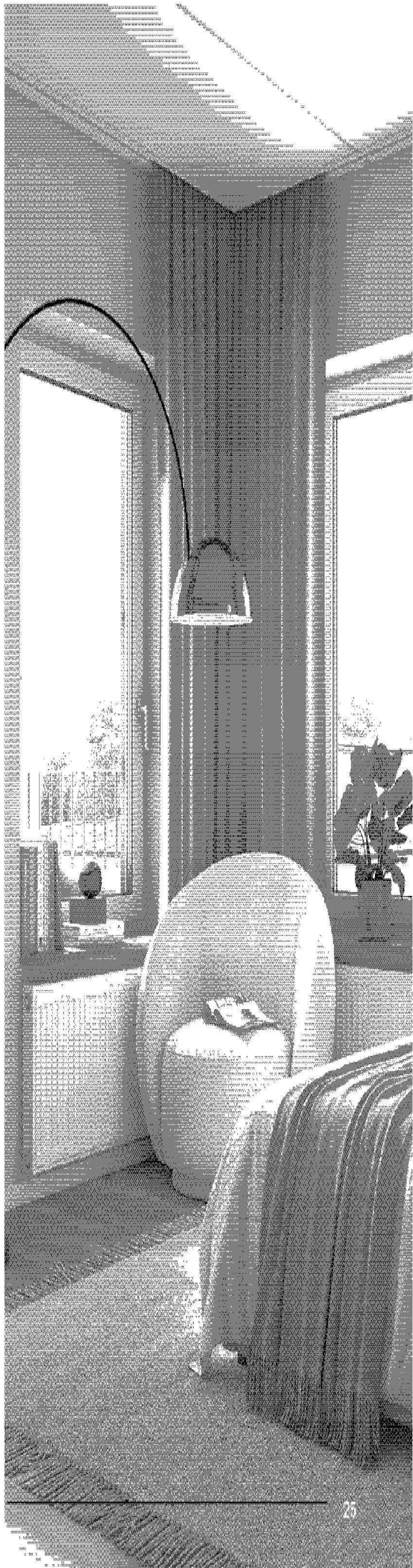
Vår attraktiva byggrättsportfölj med byggrätter i tillväxtregioner i kombination med att vi har möjligheten att bygga upp vår process från scratch ger oss möjligheter att skapa innovativa, hållbara och kundvänliga lösningar. Under 2025 räknar vi med att genomföra cirka 10 säljstarter för runt 1 500 bostäder främst i Stockholmsregionen och Västerås.

I linje med vår strategi har vi under året byggt upp en framåtriktad säljorganisation, en digital säljprocess och utvecklat vår projektutvecklingsprocess så att kundinsikter och önskemål förs in tidigt i projektutvecklingens koncept-framtagande. Kundresan startar redan vid ritbordet och kundinsikter efter försäljning förs in i nästa bostadsprojekt.

Vårt första säljstartade projekt Birdie i Tyresö illustrerar vårt tillvägagångsätt som vi tillämpar i våra bostadsprojekt. Målgruppernas önskemål påverkar lägenhetsfördelningar, lägenhetsstorlekar, inredning, tillval och entréer. Resultatet vid säljstarten av Birdies första etapp, var över 150 intressenter.

Utmärkande för en Klövernbostad:

- **Ändamålsenliga lösningar.** Vi anpassar boendet till kundernas önskemål och platsens möjligheter. I vårt projekt Viridum vid Telefonplan betyder det större lägenheter för den växande familjen som vill bo kvar i stan. I Birdie i Tyresö som ligger vid golfbanan är det enkla livet för seniorer i fokus. Vårt projekt Väsjön i Sollentuna utvecklas för den aktiva familjen med exempelvis generösa cykelrum och skidbod. Modern teknik, digitala och hållbara lösningar är en röd tråd när vi utvecklar det optimala boendet.
- **Välkomnande entréer.** Det ska kännas trivsamt och välkomnande att komma hem. Med omtanke och eftertanke utvecklar vi välkomnande entréer, genomtänkta trapphus, inbjudande innergårdar och intagande takterrasser.
- **Kvalitetsgaranti genom BREEAM miljöcertifiering.** Med BREEAM Excellent arbetar Klövern systematiskt genom hela projektet med allt ifrån effektiv energianvändning, hälsosam inomhusmiljö, vattenhushållning och transporter till sunda materialval, avfallshantering och markanvändning. Kunderna garanteras bra miljöval och möjligheten att spara pengar över tid.
- **Trygghetspaket.** Våra trygghetspaket skapar ekonomisk säkerhet och hjälper hanteringen av oförutsedda situationer. Oavsett om det gäller att täcka kostnader vid förseningar i försäljningen av tidigare bostad eller skjuta upp tillträdet.
- **En trygg bostadsrättsförening.** En stabil och välskött bostadsrättsförening är grunden för ett långsiktigt och tryggt boende. Föreningens ekonomi är noggrant granskad av auktoriserade intygsgivare. Klövern garanterar ekonomisk stabilitet även om inte alla bostäder säljs direkt.



Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

TYRESÖBOR VÄLJER BIRDIE

Tyresöborna Petronella och Rolf Varg väljer att flytta till Klöverns projekt Birdie. Att ha naturen utanför dörren och samtidigt nära till centrum var avgörande för deras val.



”Vi har fått bra och snabba svar från Klövern. Nu längtar vi efter att få flytta in.

”Vi tog kontakt med Klövern när vi fick reda på att det snart var dags för säljstart. Vi bor nere vid Tyresö strand men ville komma närmare centrum och samtidigt nära skog och natur”, säger Petronella Varg.

Birdie är en del av det nya bostadsområde som växer fram strax norr om Tyresö Centrum, där samhället övergår i Bäverväckens vidsträckta natur. Sammantaget blir det cirka 600 nya bostäder. Klöverns projekt består av totalt åtta hus alldeles vid Tyresö golfbana.

”Vi ser det som ett plus att ha golfbanan och golfrestaurangen nära. Även om vi inte är golfare ännu uppskattar vi att ha golfbanan som ger lite mer liv och rörelse vid husknuten”, säger Rolf Varg.

Intresset var stort för första etappen i Birdie som Klövern säljstartade i mitten av november 2024. Rolf och Petronella var snabbast av alla med att boka en smart planerad trea med utsikt mot skogen.

”Vi är i pensionsålder med utflugna barn, så vi ha letat efter något mindre och mer prisvärt än den fyra vi bor i idag. Vi gillar helheten och i stort materialvalet även om det nog blir några tillval”, säger Petronella.

Paret som har hund uppskattar verkligen att ha skogen och promenadstråk nära. Om de får önska sig något mer är det en matbutik i området och garageplats.

”Vi har ställt oss i kö för parkeringsplats och hoppas det ska lösa sig”, säger Rolf.

Petronella och Rolf är hittills nöjda med Klöverns bemötande.

”Vi har fått bra och snabba svar både från Klövern och bostadsmäklarna. Nu hoppas vi att projektet ska bli klart i god tid. Vi längtar efter att flytta in”, säger Petronella.

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

HYRESRÄTTSAFFÄREN

Digital strategi med hyresgästen i centrum



Vi sätter hyresgästen i första rummet när vi utvecklar våra hyresbostäder. Det handlar inte bara om välkomnande entréer och trivsamma gemensamhetsutrymmen utan även om hållbara lösningar i varje bostad vi utvecklar. En digital förvaltningsstrategi säkrar framgångsrik uppskalning av vårt hyresbestånd.

Klöverns hyresrättsaffär bestod 2024 av två förvaltningsfastigheter med 468 hyreslägenheter (sidan 33) samt byggrätter för cirka 7 200 hyresbostäder i produktion eller planeringsfas (sidan 29 till 32). Sommaren 2025 sker inflytt i Klöverns första egenutvecklade hyresfastigheter, Eddahuset i Uppsala och Doktoranden i Ursvik.

Men lejonparten av Klöverns hyresrättsaffär är under uppstart. Det ger bolaget en unik möjlighet att utveckla en digital förvaltningsstrategi. Enklare repetitiva moment löser vi digitalt och skapar samtidigt mer utrymme för personlig professionell service för viktiga kundfrågor exempelvis vid tillträden. Som både fastighetsutvecklare och förvaltare säkerställer vi hög kvalitet och minimal klimatpåverkan. Exempelvis tecknade vi under 2024 ett elavtal som innebär att all inköpt el är förnybar. För nybyggda fastigheter gäller solceller och energieffektiva systemlösningar.

Anna-Karin Malmqvist är förvaltningschef på Klövern. Så här beskriver hon Klöverns strategi för hyresrättsaffären framåt.

Under 2024 satte vi grunden för vår växande hyresrättsaffär. Fokus har varit på att sätta strukturen för en snabb uppskalning av antal hyresbostäder. Parallellt har vi tagit fram affärsplaner för att optimera våra projektfastigheter inför omställning till bostäder. Båda områden är centrala för Klöverns hyresrättsaffär. Projektfastigheterna ger oss kassaflöden på kort sikt. Vårt framåtriktade arbete handlar om att bygga upp en innovativ och hållbar förvaltning för våra kommande hyresgäster, vilket ger Klövern kassaflöden på lång sikt.

Nära samarbete mellan förvaltning och projektutveckling

Projektutveckling och förvaltning samarbetar tätt vid utvecklingen av Klöverns hyresbestånd. En viktig del här är att sätta Klöverns identitet på hyresmarknaden. Vilken roll ska vi ta på hyresrättsmarknaden? Hållbara lösningar med kunden i fokus är grunden. Till detta kommer möjligheten att arbeta digitalt från start. Smarta digitala lösningar för enklare frågor ger många gånger bättre service till hyresgästerna samtidigt som det frigör tid för personlig service för svårare frågor.

Boendekarriär i Klövernbostäder

En annan viktig del i Klöverns hyreskoncept är att kunna följa hyresgästernas genom livets olika skeenden. Man ska kunna göra boendekarriär på Klövern. Hos oss ska det inte bara finnas smålägenheter. Även om ettor och tvåor är basen ska det finnas treor och fyror att växla upp till när hushållet växer.

Uthyrning av kommersiella lokaler

Klöverns förvaltningsteam ansvarar även för uthyrning av kommersiella lokaler i bolagets projektfastigheter i väntan på omställning till bostäder. Projektfastigheterna inbringade under 2024 kontrakterade hyresintäkter om 159 miljoner kronor. I affärsplanerna för dessa fastigheter har vi säkerställt handlingsplaner för underhåll och kundanpassningar för att göra lokalerna lättuthyrda och därmed sänka vakansgraden.

Lika viktigt är att hitta den optimala timingen för när fastigheterna ska tomställas inför omvandling till bostäder. Här arbetar vi nära projektutvecklingsteamet. Om en byggstart förskjuts i tid kan vi förlänga hyreskontrakten för befintliga kunder.

Bidra till positiv social förändring

För såväl projektfastigheter med kommersiella lokaler som bostadsfastigheter ska Klövern bidra till att skapa positiv social förändring genom vårt sätt att agera. Klövern är till exempel drivande i HS30 (Hållbart Stockholm 2030) ett forum där bostadsaktörer i Mälardalen kraftsamlar för att accelerera hållbarhetsomställningen. HS30 har bland annat tagit fram förslag på nyckeltalsindikatorer (KPI:er) för socialt hållbara bostäder.

Social hållbarhet är en hjärtefråga. Det gäller allt ifrån hur vi utformar och förvaltar gemensamma ytor till att hjälpa socialt utsatta som har svårt att få ett eget boende via den vanliga bostadskön.

Transaktion 09222115557543305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

Projektutvecklingens faser

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

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

I den första fasen är lägenheterna i planeringsskede och genomgår detaljplaneprocess. Här arbetar vårt team med frågor som rör efterfrågan, platsens behov och marknadsläge. Arbetet sker i nära dialog med arkitekter, politiken samt exploaterings- och stadsbyggnadskontoret. Tillsammans arbetar vi fram förslag på hur området ska utvecklas. Den 31 december var 11 200 lägenheter i detaljplaneprocess.

När en detaljplan vinner laga kraft och vi har en färdig detaljplan, startar den andra fasen, konceptskedet. Då utvecklar vi konceptet och produkten samt tar fram skisser och förslag på bostäder för det aktuella området. Den 31 december var 4 500 lägenheter i fasen färdig detaljplan.

Den tredje fasen är produktion. Tack vare vår kommande volym på upphandling, storlek och inköpsorganisation får vi en effektiv byggprocess som enkelt går att styra och kontrollera. Den 31 december var drygt 1 840 lägenheter, med en bostadsyta på totalt 80 218 kvm, i produktion.

Den fjärde fasen är försäljning av bostadsrätter eller förvaltning eller av hyresrätter. Den 31 december var cirka 80 lägenheter klara för försäljning och 468 lägenheter i förvaltning, med en bostadsyta på totalt 20 000 kvm.

Klövern har 27 projektfastigheter som per den 31 december bestod av 133 000 kvm kommersiell yta. Två projektfastigheter, Tappen i Sollentuna och Viridum i Telefonplan, har tomställts under året inför kommande produktionsstart av ombyggnad till bostäder.

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

Den totala kontrakterade hyran från Klöverns fastighetsbestånd uppgick till 210 miljoner kronor vid utgången av 2024. Hyran från förvaltningsfastigheter utgjorde 51,5 mkr med en vakansgrad om 0,4 procent per den 31 december.

Kontrakterade hyror från projektfastigheterna motsvarade cirka 159 mkr, inklusive hyrestillägg på årsbasis. De 10 största hyresgästerna utgjorde cirka 50,3 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna. 53 procent av projektfastigheternas intäkter återfinns i Stockholm, 26 procent i Västerås och resterande 21 procent fördelas mellan Linköping och övriga orter.

Vår fastighetsportfölj genomgår värdetillväxt genom fyra olika faser:

I detaljplaneprocess
11 200
lägenheter

Med färdig detaljplan
4 500
lägenheter

I produktion
487
bostadsrätter

I försäljning
78
lägenheter

I produktion
1 277
hyresrätter

I förvaltning
468
lägenheter

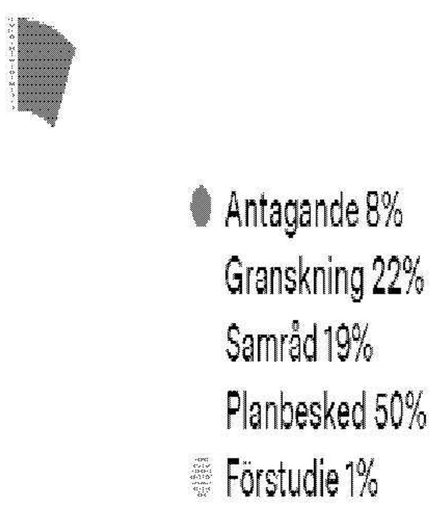
Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PW, SV, RL, DA

Fastigheter i detaljplan

Klövern har en unik portfölj med bostäder i detaljplaneprocess. Vid årsskiftet hade vi 11 200 lägenheter i detta skede. Närmare 70 procent av byggportföljen beräknas vara redo för byggstart om cirka tre år.

En detaljplaneprocess tar mellan två och fem år. Under 2024 vann 853 lägenheter laga kraft med färdig detaljplan.

Ljus BTA per fas i planprocess



Mer är 70 procent av portföljen redo för byggstart inom 3–5 år.



Isafjord, Kista

Fastighet	Bostäder
Antal lägenheter	500
Planerad byggstart	2026



Storängen, Huddinge

Fastighet	Bostäder
Antal lägenheter	600
Planerad byggstart	2028



Träklippan, Nacka

Fastighet	Bostäder
Antal lägenheter	97
Planerad Byggstart	2028



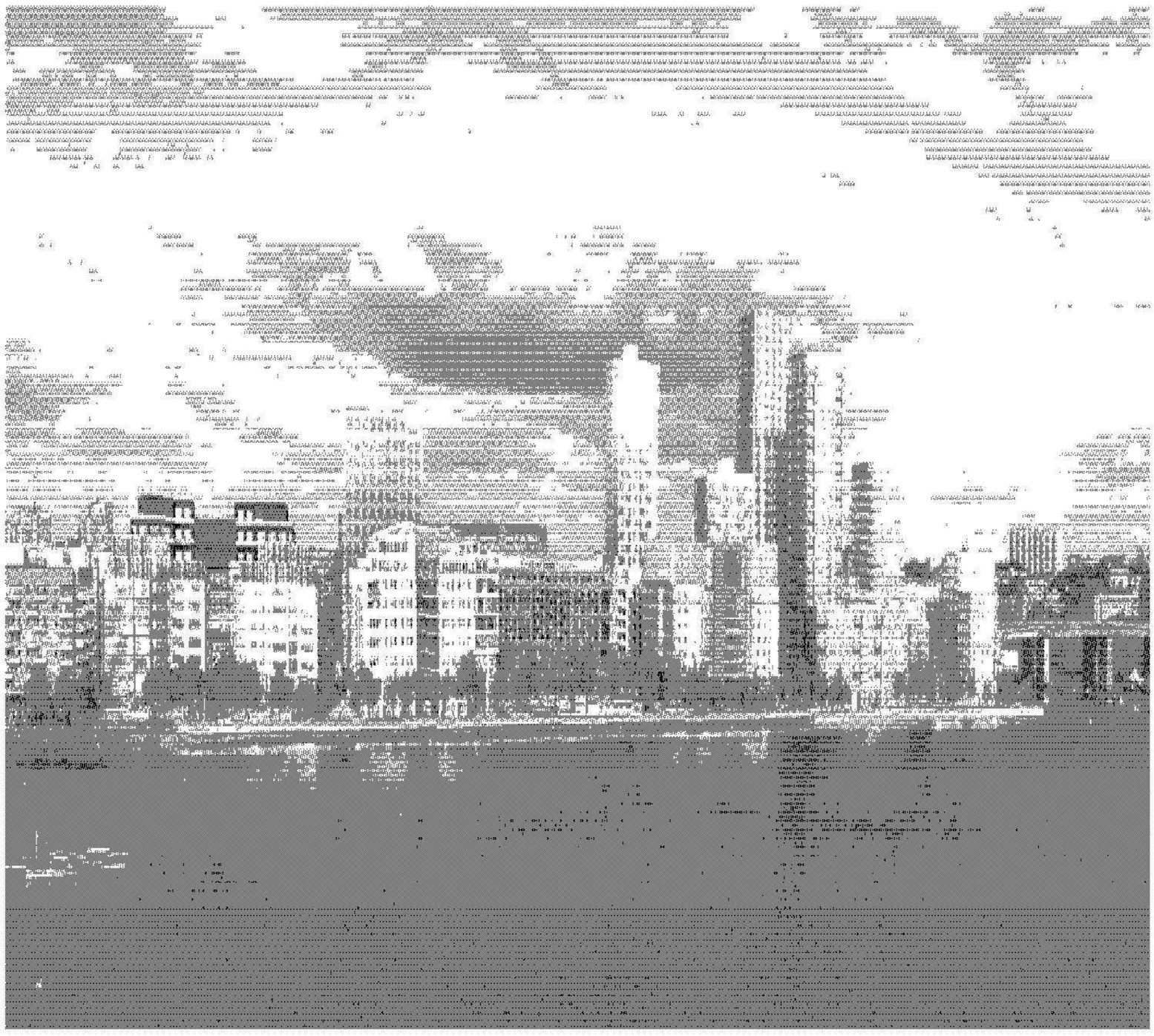
Barkarby Centrum kv B och C, Järfälla

Fastighet	Bostäder
Antal lägenheter	422
Planerad byggstart	2026/2027

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

Med färdig detaljplan

I konceptskedet med färdig detaljplan hade Klövern per den 31 december 4 500 lägenheter. Vi utvecklar portföljen med produkter som skapar högsta möjliga värde över tid i långsiktig förvaltning eller försäljning.



Marievik

Fastighet	Bostäder
Antal lägenheter	331
Planerad byggstart	2026
Beviljat bygglov	nej



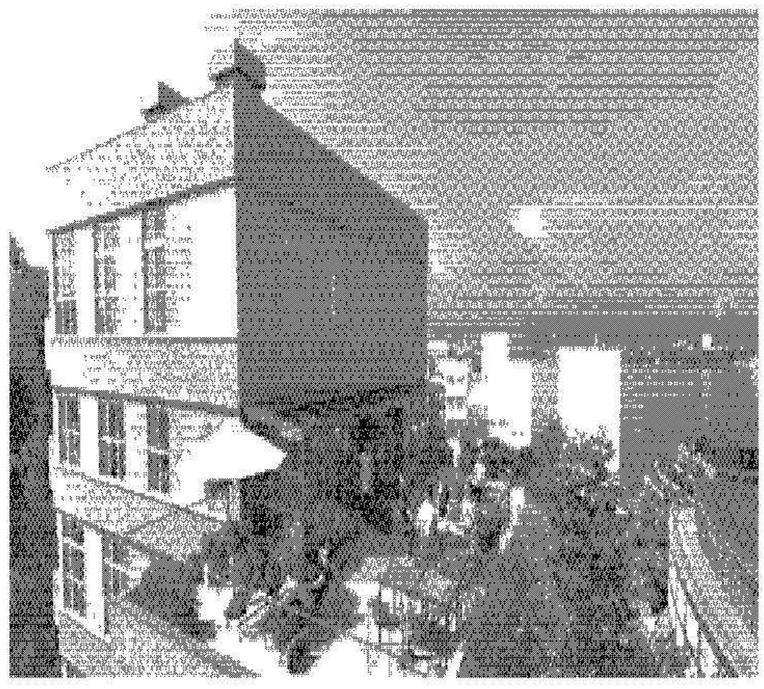
Saltsjö-Järla, Nacka

Fastighet	Bostäder
Antal lägenheter	270
Planerad byggstart	2026
Beviljat bygglov	nej



Mälaräng, Bergshusen

Fastighet	Bostäder
Antal lägenheter	90
Planerad byggstart	2025
Beviljat bygglov	nej



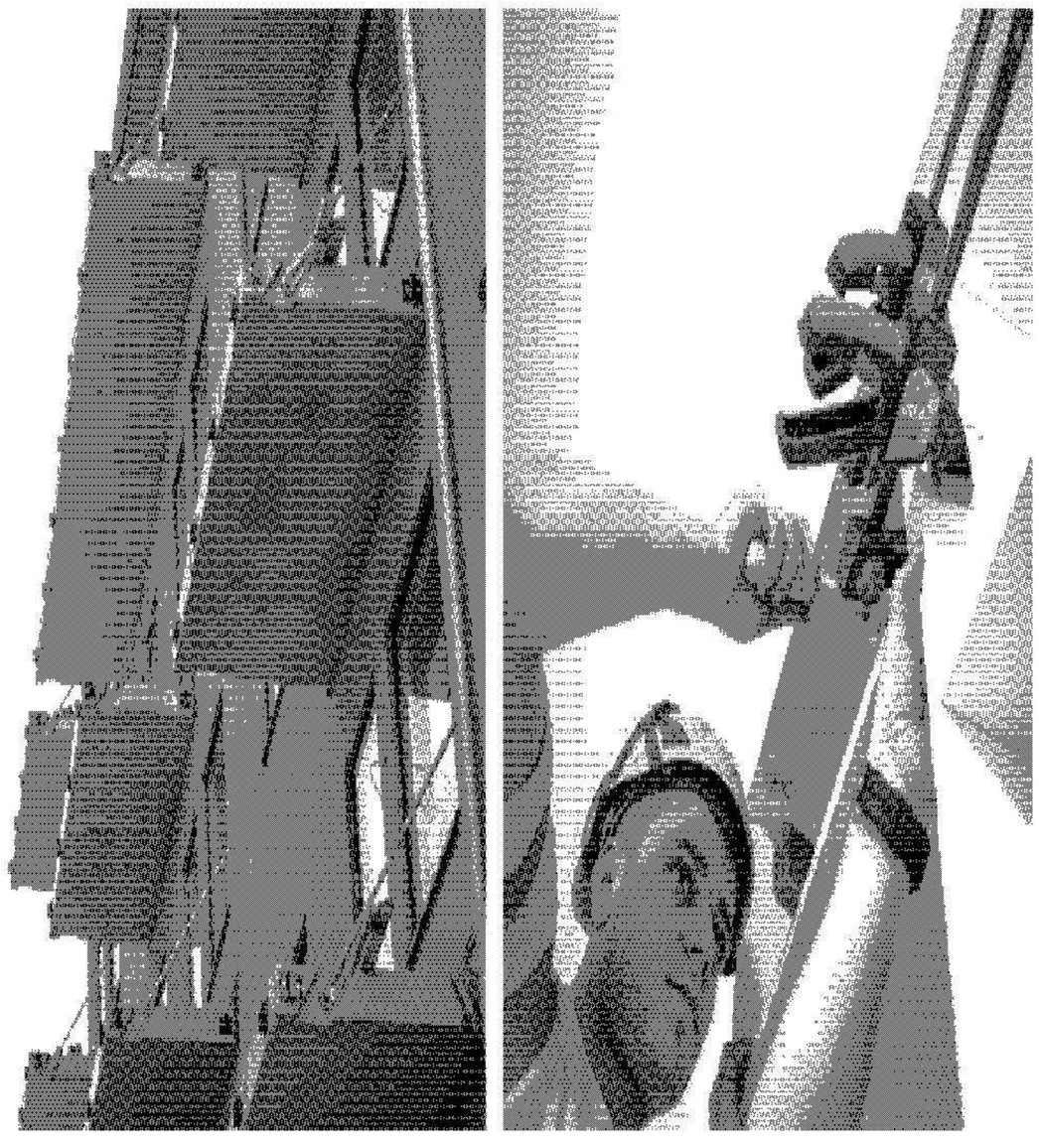
Nacka Strand, Nacka

Fastighet	Bostäder
Antal lägenheter	644
Planerad byggstart	2025/2029
Beviljat bygglov	nej

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

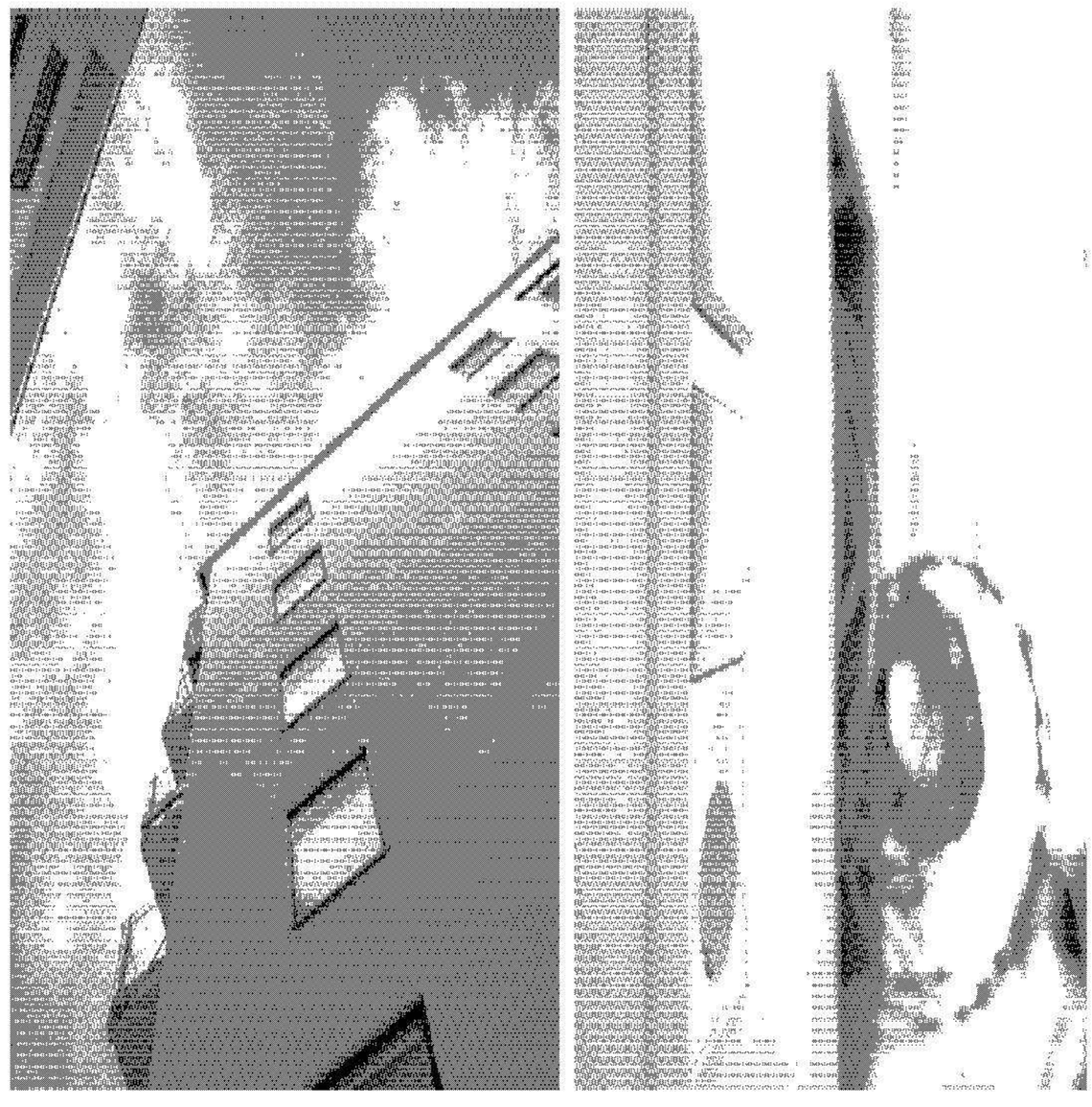
I produktion

Vid årsskiftet hade Klövern 1 842 lägenheter i produktion, varav 565 bostadsrätter (78 av dessa även i försäljning) och 1 277 hyresrätter. Byggtakten beror bland annat på storlek på projekt, marknadsförutsättningar och strategiska val. Värdeskapande sker i takt med att fastigheten färdigställs.



Doktoranden, Sundbyberg

Fastighet	Bostäder
Antal lägenheter	93
Byggstart	2024
Färdigställt	2025

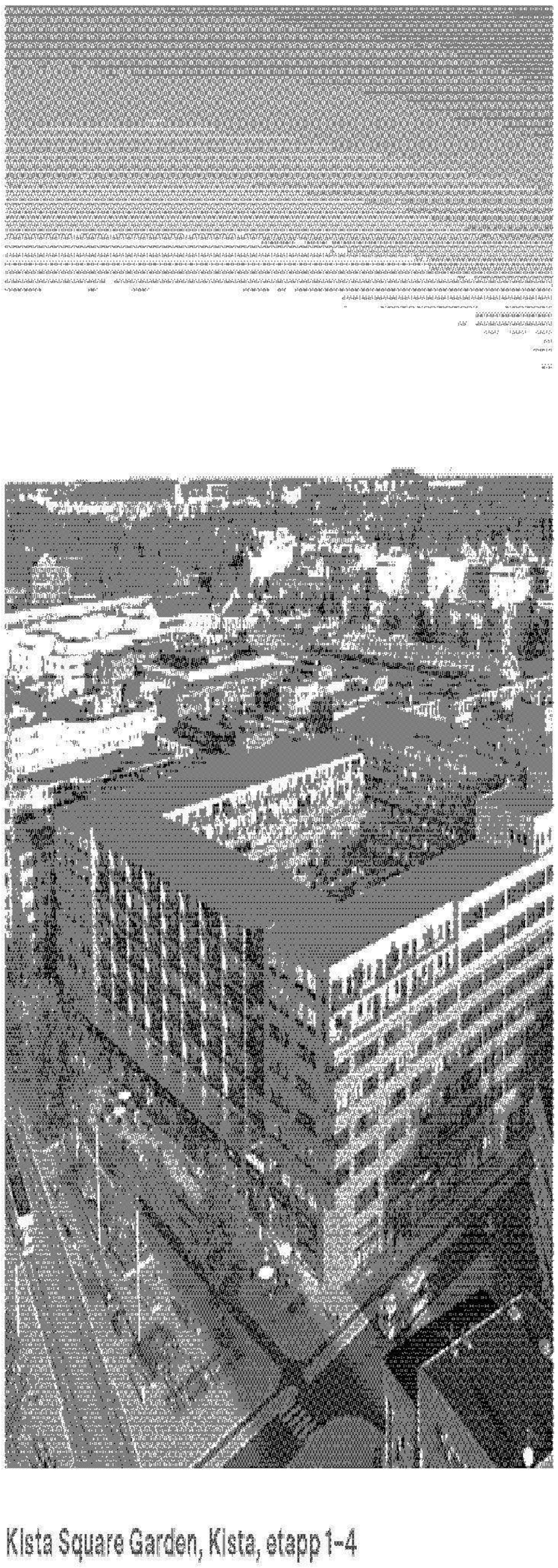


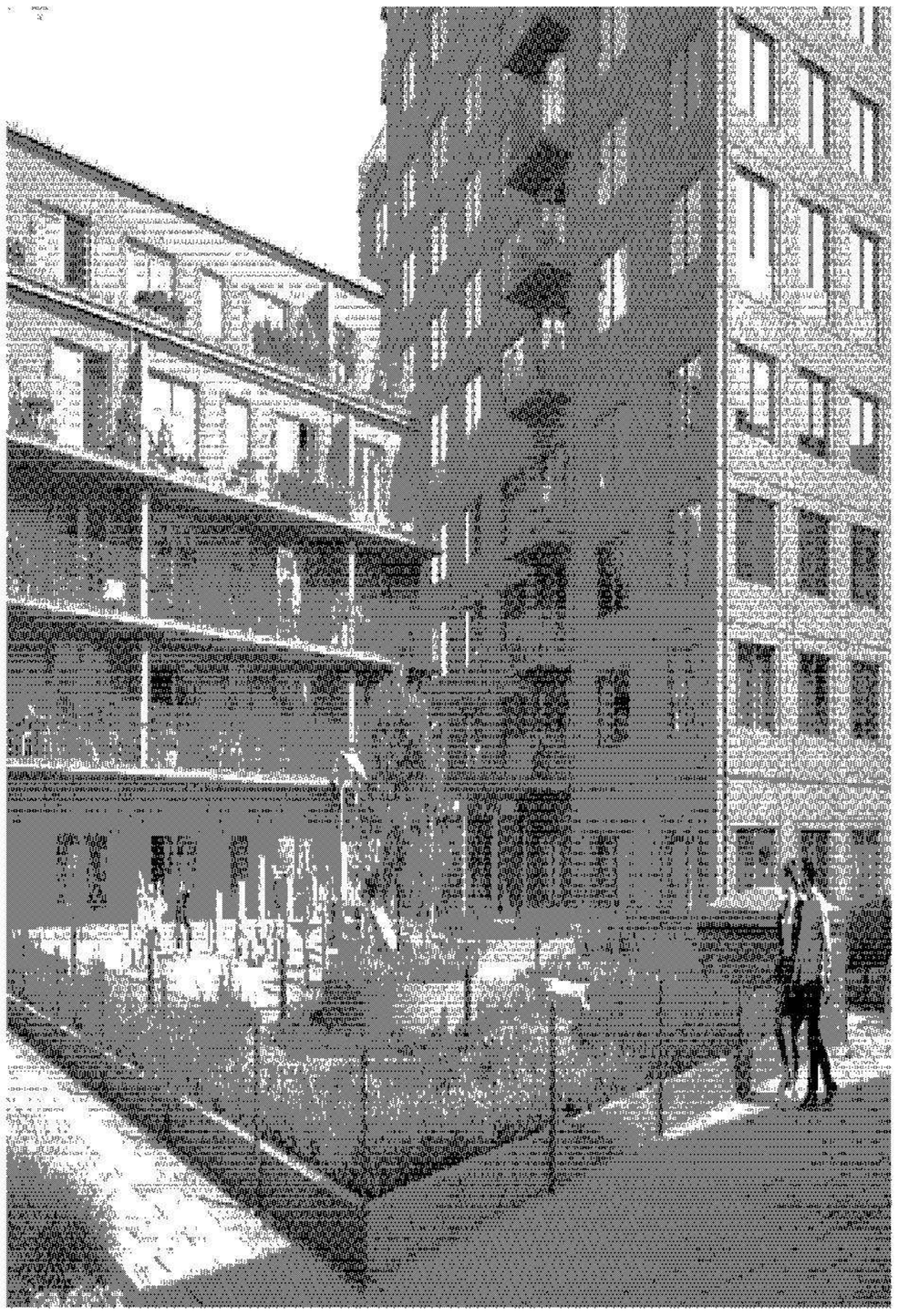
Eddahuset, Uppsala

Fastighet	Bostäder
Antal lägenheter	66
Byggstart	2024
Färdigställt	2025

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SW, RL, DA

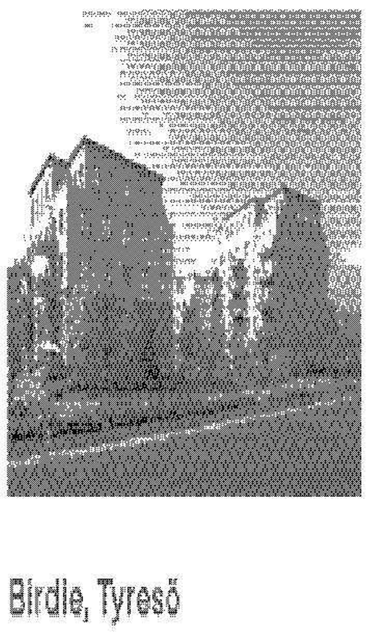
I produktion

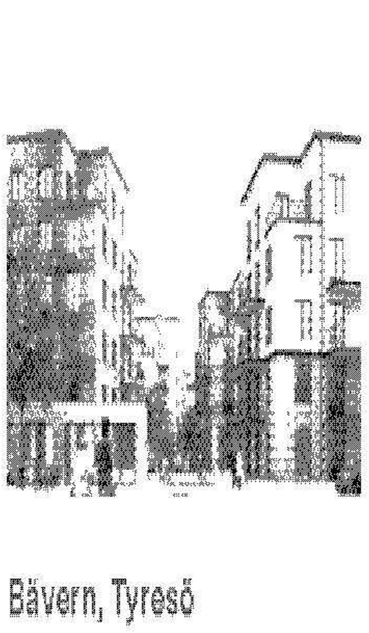


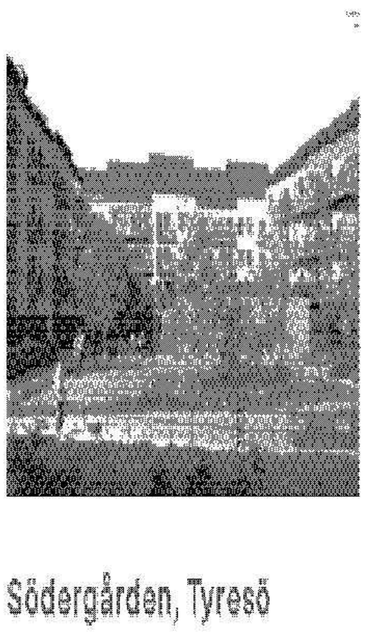


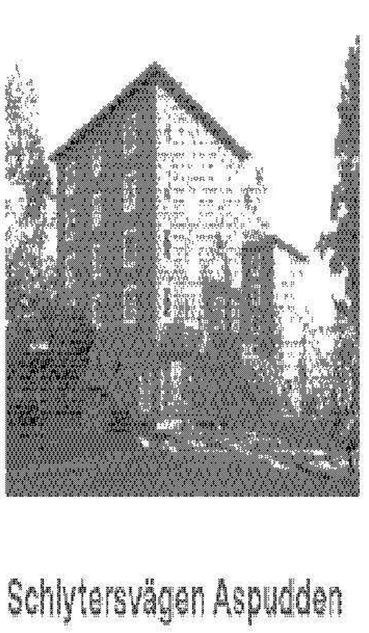
Virldum, Telefonplan

Fastighet	Bostäder
Antal lägenheter	143
Byggstart	2025
Färdigställt	2026









Klsta Square Garden, Klsta, etapp 1–4

Fastighet	Bostäder
Antal lägenheter	401
Planerad byggstart	2024
Färdigställt	2026

Birdie, Tyresö

Fastighet	Bostäder
Antal bostadsrätter	78
Byggstart	2025
Färdigställt	2026

Bävern, Tyresö

Fastighet	Bostäder
Antal hyresrätter	226
Byggstart	2025
Färdigställt	2026

Södergården, Tyresö

Fastighet	Bostäder
Antal lägenheter	205
Byggstart	2024
Färdigställt	2026

Schlytersvägen Aspudden

Fastighet	Bostäder
Antal lägenheter	124
Planerad byggstart	2025
Färdigställt	2027

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

Fastigheter i förvaltning

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



ROVAN, SOLNA

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

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



VARGBACKEN, VÄRMDÖ

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

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

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

Våra projektfastigheter

Våra 27 projektfastigheter innehåller i dagsläget kommersiella lokaler som vi hyr ut och som ger stabila driftnetton. Vi har en väldiversifierad mix av kommersiella hyresgäster med kontrakt som har olika löptider, vilket ger oss en god flexibilitet inför kommande konvertering till bostäder.



Projektfastigheter är fastigheter som hyrs ut i väntan på ändrad detaljplan, bygglov och ombyggnad eller nybyggnad av bostäder. Det är alltså samma fastigheter som befinner sig i någon av de två första faserna av fyra som beskrivs på sidan 29–30.

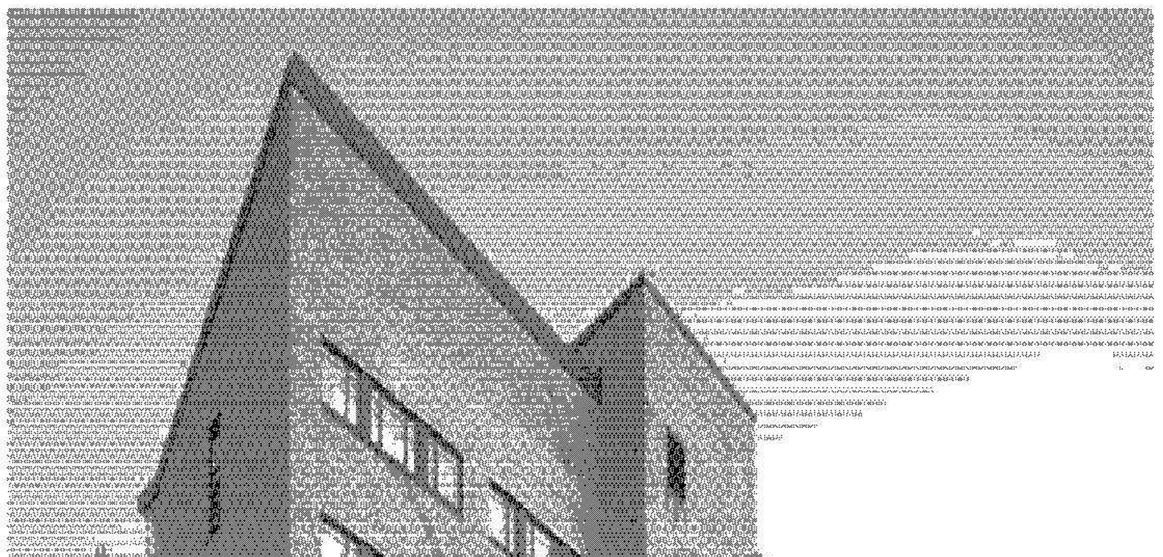
Kontrakterade avtal i dessa fastigheter uppgår till cirka 422 avtal fördelade på cirka 231 olika hyresgäster. Avtalen berör skolverksamhet, kontor, industrilokaler, handel, garage och parkering.

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

Klöverns projektfastigheter omfattar per den 31 december 2024 cirka 133 000 kvm uthyrbar yta och den kontrakterade hyran kopplat till dessa fastigheter per den 31 december 2024 till cirka 159 mkr. De tio största hyresgästerna står för cirka 50 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna. Av projektfastigheternas intäkter återfinns 53 procent av intäkterna i Stockholm, 26 procent i Västerås, 21 procent i Uppsala, Linköping och övriga orter.

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

Ett urval av projektfastigheter



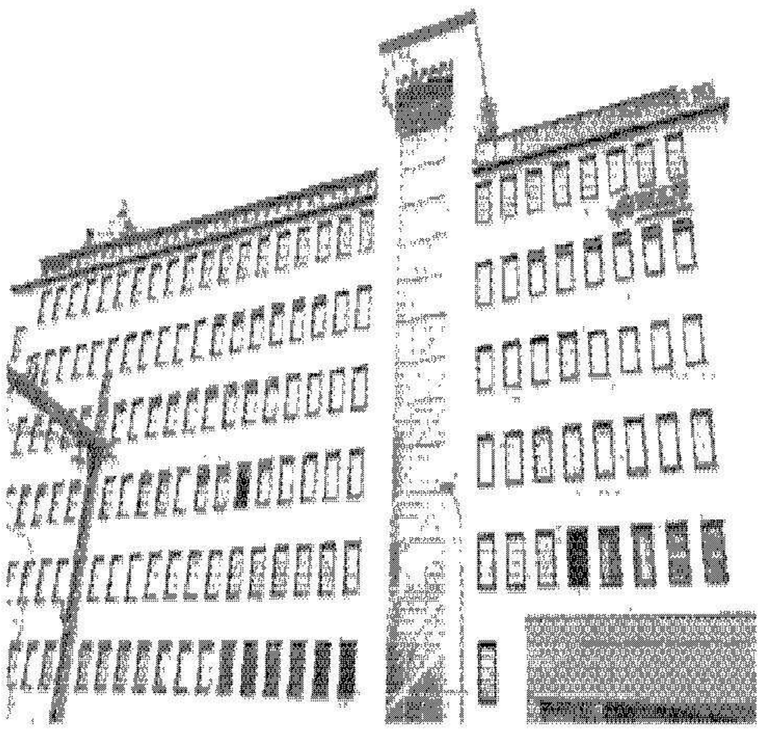
STARTBOXEN – SOLNA

Fastighet	Kommersiellt
LOA, kvm	19 000

NACKA STRAND

Fastighet	Kommersiellt
Lokalarea (LOA), kvm	6 100





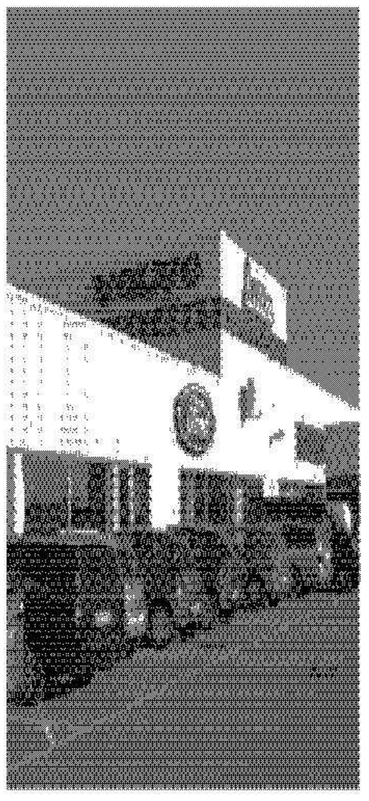
MARIEVIK

Fastighet	Kommersiellt
LOA, kvm	4 463



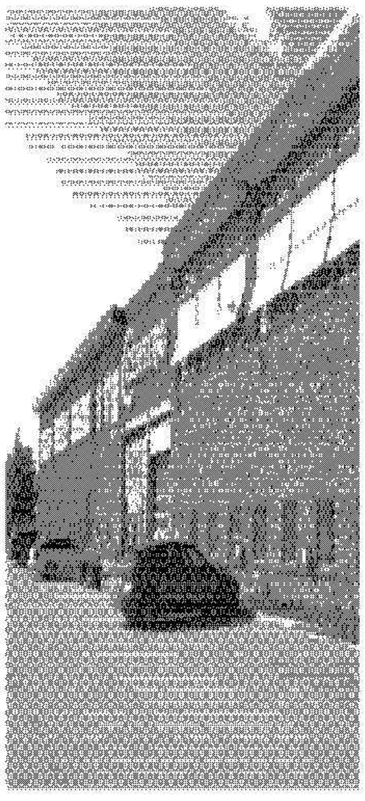
ACKORDET 10, LINKÖPING

Fastighet	Kommersiellt
LOA, kvm	4 400



BILIA – NACKA

Fastighet	Kommersiellt
LOA, kvm	10 900



VERKSTADEN – VÄSTERÅS

Fastighet	Kommersiellt
LOA, kvm	21 000

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

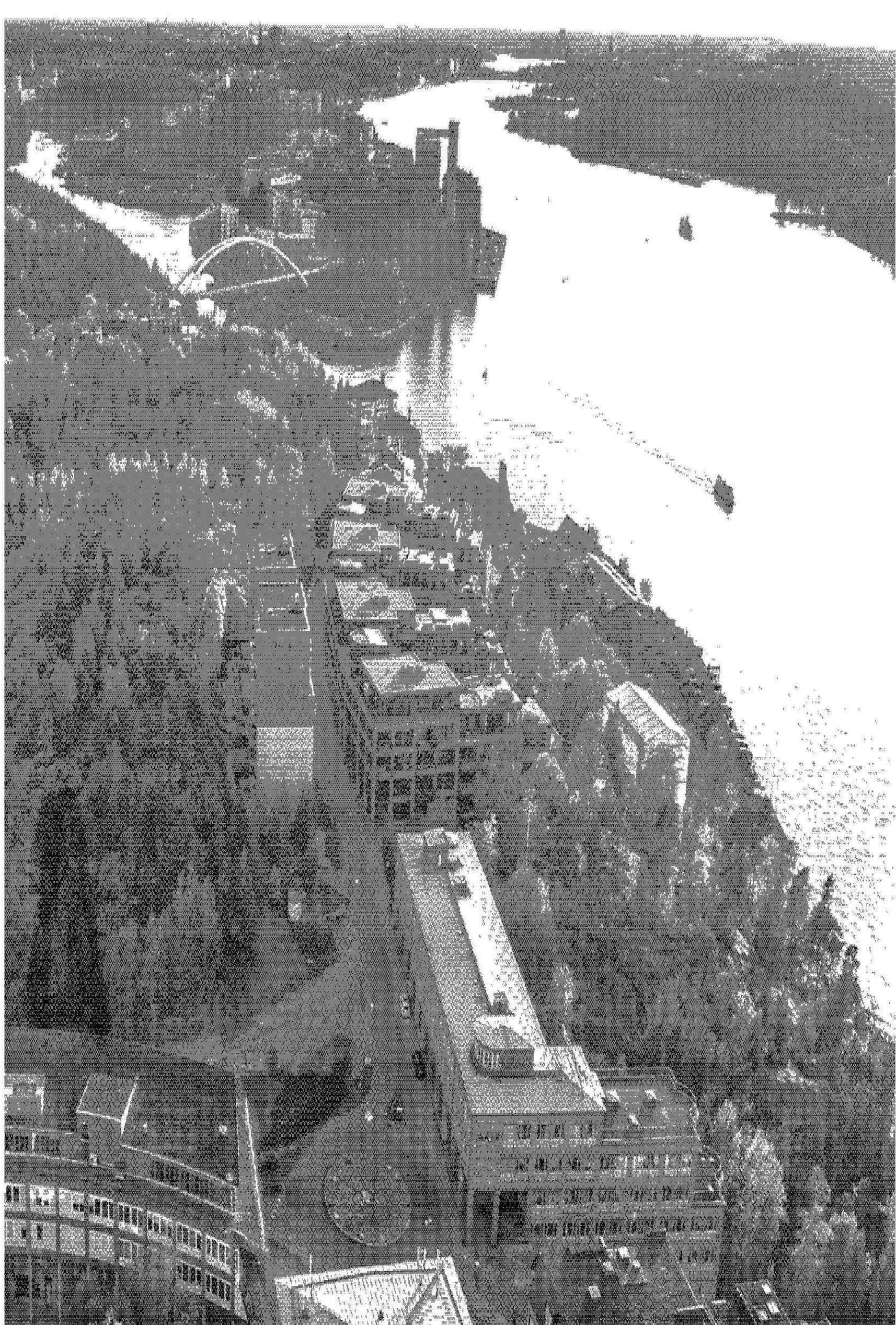
6

Finansiering och värdering

37 Finansiering

38 Fastighetsportföljen

39 Värdering av fastighetsportföljen



Finansiering

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



När Nrep förvärvade majoriteten av aktierna i Klövern i augusti 2023 förband man sig även att teckna riktade nyemissioner i Klövern med ett belopp som över tid uppgår till cirka 4 miljarder kronor. Även övriga ägare har möjlighet att vara med i nyemissoner. Det betyder att Klöverns försörjning av eget kapital är säkrad för den expansion som påbörjats och som ska leda till att vi blir en av de ledande fastighets- och utvecklingsbolagen i Sverige. Vid periodens slut har nyemissioner om 1 030 mkr genomförts.

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

Riksbanken har under 2024 sänkt räntan fem gånger, motsvarande totalt 1,5 procentenheter, från en styrränta på 4 procent vid årets ingång till en styrränta på 2,5 procent i januari 2025. En liknande ränteutveckling har skett i övriga Europa. Detta kommer att påverka Klöverns räntekostnader positivt nästkommande år.

Bedömningen nu är att styrräntan förväntas plana ut och ligga på en nivå kring 2-2,5 procent under kommande år[1].

Kapitalbindning, mkr	2024-12-31	2023-12-31
Inom 1 år	1 239,1	103,2
Inom 1–2 år	209,1	1 221,3
Inom 3–5 år	19,5	200,0

Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 150,3 mkr (272,7). Likvida medel är i sin helhet placerade på konton i svenska banker.

Räntebindning, mkr	2024-12-31	2023-12-31
Inom 1 år	1 367,6	1158,1
Inom 1–2 år	100,0	366,5
Inom 3–5 år	-	-

Räntan är bunden dels genom lån med fast ränta och dels genom räntederivat. Den genomsnittliga räntan uppgick till 4,3 procent (5,2) vid årsskiftet. Räntekänsligheten vid en procentenhets förändring av låneräntorna uppgick till 10,0 mkr (11,6) vid periodens utgång.

Ställda säkerheter, mkr	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	1 796,0	2 252,9
Företagsinteckningar	10,3	10,3
Summa	**1 896,3**	**2 263,2**

Utöver de pantsatta inteckningarna har Klövern pantbrev i eget förvar till ett värde av 1 506,1 mkr (485,6).

BankInitiativet

Klövern vill verka för en hållbar byggbransch utan arbetslivskriminalitet och arbetsplatsolyckor. Bankinitiativet är ett sätt att driva frågan om schysstа villkor i byggbranschen. Som ett av de första fastighetsbolagen har Klövern skrivit under bankinitiativet, ett initiativ för att motverka kriminalitet i byggbranschen.

Klöverns finansiering per den 31 december 2024

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

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

I december tecknades byggkreditiv för finansiering av projektet Kista Square Garden motsvarande 1,3 miljarder kronor.

Klövern använder räntederivat för binda upplåningsräntan över tiden. Vid årsskiftet fanns ränteswap tecknad till ett belopp om 154 mkr (154). Bedömningen under 2024 har varit att det inte är förmånligt att binda räntan i nuvarande räntemarknad.

1) Handelsbanken ränteprognos januari 2025.

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA



Fastighets-portföljen

Klöverns fastighetsportfölj består av förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt till ett sammanlagt värde 7 965 mkr (7 157). Per den 31 december 2024 har samtliga fastigheter och exploateringsprojekt värderats externt. Värderingen ligger till grund för värdet som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning. Värdeförändringen redovisas i koncernens resultaträkning.

Klöverns portfölj består av:

- Förvaltningsfastigheter – fastigheter som Klövern äger. De kan i sin tur delas upp i:
  - Projektfastigheter – fastigheter där Klövern avser att bygga bostäder, men som fram till rivning och byggstart är uthyrda. Uthyrning sker främst av lokaler och parkeringsplatser, till stor del med korta hyresavtal och utan besittningsrätt. Dessa fastigheter är en viktig inkomstkälla för Klövern innan de nybyggda bostadshusen är färdigställda och kan hyras ut eller säljas som bostadsrätter. Parallellt pågår ett arbete med att ändra detaljplanen för dessa fastigheter som möjliggör byggnation av bostäder. Fastigheten förblir projektfastighet så länge uthyrning pågår, även med antagen detaljplan.
  - Fastigheter i produktion – fastigheter där det pågår produktion av bostadshus.
  - Fastigheter i förvaltning – färdigbyggda bostadshus som hyrs ut för bostäder.
- Exploateringsprojekt är projekt där Klövern har en markanvisning eller ett optionsavtal att förvärva en fastighet när en ny detaljplan har vunnit laga kraft eller till exempel när bygglov för bostadsfastighet erhållits. Eftersom fastigheten inte ägs av Klövern klassas projektet som exploateringsprojekt. Beroende på skedet i processen befinner sig projekten i fasen ”i detaljplan” eller ”med färdig detaljplan” i de fyra faser som beskrivs på sidan 28. Efter förvärvet klassas exploateringsprojekten om till förvaltningsfastigheter.
- Klövern använder begreppet fastighetsportfölj när vi menar förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt gemensamt.

Fastighetsportföljen
Sammanlagt uppgår fastighetsportföljens värde till 7 965 mkr (7 157), fördelat på förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt.

Förvaltningsfastigheter
Det totala värdet av förvaltningsfastigheterna uppgick vid periodens utgång till 6 757,9 mkr (6 120,5). Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IAS 40 och nivå 3 i IFRS 13 ”icke observerbara indata”.

Under perioden har 488,3 mkr (189,2) investerats i ny-, till- och ombyggnad i förvaltningsfastigheterna.

Transaktion 09222115557543305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

Värdering av fastighetsportföljen

Förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	6 120,5	6 876,9
Förvärv av fastigheter	-	384,3
Investeringar i befintliga fastigheter	488,3	189,2
Försäljning av fastigheter	-	-70,3
Periodens värdeförändringar	149,1	-1 486,1
Omklassificeringar	-	226,7
Utgående redovisat värde	**6 757,9**	**6 120,5**

Exploateringsprojekt	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	1 036,2	1 604,8
Ingående anskaffningsvärde	1 716,6	2 140,8
Förvärv av exploateringsprojekt	20,2	-
Nedlagda kostnader	41,7	8,4
Omklassificering till Förvaltningsfastighet	-	-326,0
Försäljningar	-	-43,1
Nedlagda projekt	-	-63,4
Utgående anskaffningsvärde	**1 778,6**	**1 716,6**
Ingående ackumulerade nedskrivningar	**-680,4**	**-535,9**
Periodens nedskrivning	-31,8	-468,9
Periodens omklassade nedskrivningar	-	99,0
Periodens återföring av tidigare nedskrivning	141,2	203,7
Periodens återföring av tidigare nedskrivning av nedlagda projekt	-	21,4
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-571,0	-680,4
Utgående redovisat värde	**1 207,5**	**1 036,2**

Utgående redovisat värde sammanlagt för fastighetsportföljen	**7 965,4**	**7 156,8**

Förvaltningsfastighetsportföljen

Periodens värdeförändring uppgick till 149,1 mkr (-1 486,1), vilket ger ett värde uppgående till 6 757,9 mkr (6 120,5) vid årets utgång. Värdeuppgången förklaras främst av något ökade direktavkastningskrav och ett bedömt högre marknadsvärde för byggrätter. Klöverns fastighetsportfölj består av förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt.

Exploateringsprojekt

Exploateringsprojekten är värderade till 1 207,5 mkr (1 036,2) vid räkenskapsårets utgång. Exploateringsprojekt är projekt där koncernen ännu inte äger fastigheten utan det finns en rättighet att förvärva fastigheten. Exploateringsprojekt redovisas enligt IAS 38 till anskaffningsvärde med beaktande av IAS 36 och nivå 3 i IFRS 13 "icke observerbara indata".

Per 31 december 2024 har ett återvinningsvärde enligt IAS 36 fastställts. Återvinningsvärdet har fastställts till verkligt värde genom en extern värdering av exploateringsprojekten. Detta har medfört en nedskrivning med 31,8 mkr (468,9) under året. Värdenedgången förklaras främst av ökad riskpremie till följd av vart i processen projektet befinner sig.

Exploateringsprojekten består av 13 avtal om markanvisning, 9 exploateringsavtal och 4 aktieöverlåtelseavtal där tillträde ska ske enligt villkor i avtalen, det vill säga en byggrätt har skapats. Även posten förvaltningsfastigheter innehåller byggrätter och pågående detaljplanearbete som syftar till att erhålla en byggrätt.

Värdering av fastighetsportföljen

Per 31 december 2024 har extern värdering skett av samtliga fastigheter och exploateringsprojekt, förutom där avtal om försäljning tecknats. Värderingarna har utförts av CBRE, en extern oberoende värderare. Värderingen har upprättats i enlighet med RICS Valuation - Global standards vilken införlivar internationell värderingsstandard ("the Red book"). Värderingen bygger på uppgifter om fastigheterna som uthyrningsbar area, hyreskontrakt och övriga hyresvillkor, uppgifter om vakanta lokaler och en bedömning av fastighetернas intäkter och kostnader samt risk/avkastning utifrån ett fastighetsägar- eller investerarperspektiv. Värdering sker av varje individuell förvaltningsfastighet och exploateringsprojekt var för sig.

Förvaltningsfastigheterna har värderats genom att med en kassaflödesmodell beräkna värdet på den färdigställda fastigheten när den är uthyrd. Från detta värde görs avdrag för kassaflöde fram till dess huset färdigställts, såsom byggkostnader, eventuell tillkommande köpeskilling och rivningskostnader. Dessutom görs ett avdrag för att värdera risken i planprocessen och byggnationen. Storleken på avdraget beror på var i processen projektet befinner sig. Slutligen görs ett tillägg för eventuellt kassaflöde från uthyrning fram till dess att huset rivs om det är en projektfastighet som är uthyrd fram till byggstart. Det framräknade värdet jämförs med liknande fastighetsaffärer i en ortsprisanalys i den utsträckning det finns tillgänglig marknadsstatistik.

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

När det gäller värderingen av hela fastighetsportföljen har direktavkastningskravet bedömts till i genomsnitt cirka 4,3 procent (4,3). Direktavkastningskravet för bostäder bedöms till i genomsnitt cirka 4,1 procent (4,1) och för lokaler mellan 6,2 och 4,1 procent (6,5 och 4,8). Värde ljus BTA, baserat på marknadsstatistik, har bedömts mellan 4 och 35 tkr, ett vägt genomsnitt uppgår till 14,0 kr (13,9).

Transaktion 09222115557543305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

Förvaltningsberättelse

41 Förvaltningsberättelse

42 Bolagsstyrningsrapport

47 Styrelse och revision

48 Ledning

49 Ägare

50 Risker och osäkerhetsfaktorer



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Klövern AB (publ), organisationsnummer 556733-4379, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning 2024.

VERKSAMHETSBESKRIVNING

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

Vision och Affärsidé

Vår vision är att skapa hållbara hem för framtiden, vilket innebär att boendemiljöerna ska vara ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbara. Det gör vi genom affärsidé att "Vi utvecklar, säljeroch förvaltar framtidens hållbara och attraktiva bostäder. Med nytänkande lösningar och omsorg av våra boenden moderniserar vi boendet".

Långsiktigt mål

Klövern ska skapa högsta möjliga värdetillväxt genom transaktion, utveckling och långsiktig förvaltning samt försäljning av bostäder. Klövern ska på lång sikt positionera sig som ett av Sveriges ledande fastighets- och utvecklingsbolag som visar vägen för en hållbar utveckling. På sidan 15 beskriver vi närmare de långsiktiga målen.

Klöverns hållbarhetsarbete

Hållbarhet är en del av Klövern. Klövern bygger bostäder med ambition att vara en möjliggörare för framtidens hållbara samhälle. En ekonomisk, miljömässig och socialt hållbar utveckling är grunden för att skapa långsiktiga värden vilket är utgångspunkten i Klöverns affärsmodell och hur Klövern vill uppfattas som företag. Sidorna 16-23 beskriver närmare Klöverns hållbarhetsstrategi och vad vi menar med att skapa hållbara hem för framtiden.

Utdelningspolicy

Klövern kommer på kort sikt skapa värde för dess aktieägare genom att återinvestera vinster med syfte att tillvarata affärsmöjligheter och för att uppnå finansiella och operationella mål. Utdelningen kommer således vara låg eller utebli de närmaste åren.

Väsentliga händelser under 2024

Under året har Klövern genomfört sin första säljstart av bostadsrätter, projekt Birdie i Tyresö. Vid årsskiftet har sammanlagt 1 842 lägenheter produktionsstartat varav 1 041 även är i byggnation. Ett flertal detaljplaner har vunnit laga kraft i Stockholmsområdet under året, däribland på Årstafältet, i Bagarmossen och i Marievik i Stockholm och innan årsskiftet erhöll Klövern en markanvisning i Mälarhöjden. Utöver det har Klövern förvärvat ett utvecklingsprojekt i Solna samt träffat avtal om försäljning av fastigheten Huddinge Tingshuset.

Klövern har tecknat avtal med en finansiär om lån om 1,3 miljarder kronor till projektet Kista Square Garden. Med finansieringen klar har projektet Kista Square Garden byggstartats, med 873 lägenheter.

Under året har Klövern blivit dubbelt så många anställda, detta för att klara bolagets expansionstakt enligt affärsplanen. Klöverns nya företagsledning blev fulltalig och presenterades i augusti. Fokus under året har varit att sätta bolagets affärsplan i verket med organisationsbyggande och projektstarter.

Flerårsöversikt återfinns på sidan 88.

Klöverns fastighetsportfölj och byggrätter

Klövern är framför allt etablerat i Stockholmsregionen men äger även byggrätter i bland annat Västerås, Uppsala, Göteborg, Linköping och Nyköping. Ungefär 90 procent av byggrätterna i Stockholm ligger inom 30 minuters pendlingsavstånd med kollektivtrafik till Stockholms centrum. Den stora mängd lägenheter som Klövern har planer på att producera kommer att bidra till att minska rådande bostadsunderskott med klimatsmarta bostäder. På sidorna 5-6 bekriver vi närmare var nuvarande portfölj är belägen.

Två av fastigheterna är färdigbyggda bostadsfastigheter i stockhomsregionen, varav en av fastigheterna färdigställdes under 2023. Vid årsskiftet var de fullt uthyrda.

En viktig del av Klöverns verksamhet utifrån ett intäktsgenererande perspektiv är för närvarande projektfastigheterna. Det är 27 fastigheter som Klövern avser att bygga bostadshus på, men som fram till rivning och byggstart är uthyrda. Uthyrning avser främst lokaler och parkeringsplatser. Dessa fastigheter är en viktig inkomstkälla för Klövern innan de nybyggda bostadshusen är färdigställda och kan hyras ut. På fastigheterna pågår parallellt ett arbete med att ändra detaljplanen för att möjliggöra att bygga bostadshus, dvs utveckla en byggrätt.

Utöver förvaltningsfastigheter har Klövern 29 (31) exploateringsprojekt där exempelvis markanvisningsavtal, exploateringsavtal eller aktieöverlåtelseavtal har tecknats. I avtalen regleras när tillträde kommer att ske.

Sammanlagt har Klövern byggrätter för cirka 18 000 bostäder i detaljplaneprocess eller i beslutad detaljplan. För mer information om Klöverns fastighetsportfölj se sidorna 28-35.

KONCERNSTRUKTUR

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

Dotterbolagen finns förtecknade i not 18.

VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående utdelningsbara medel om 8 274 873 187 kronor balanseras i ny räkning, se vidare not 19. Ingen utdelning till aktieägarna föreslås.

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PW, SV, RL, DA

Bolagsstyrningsrapport

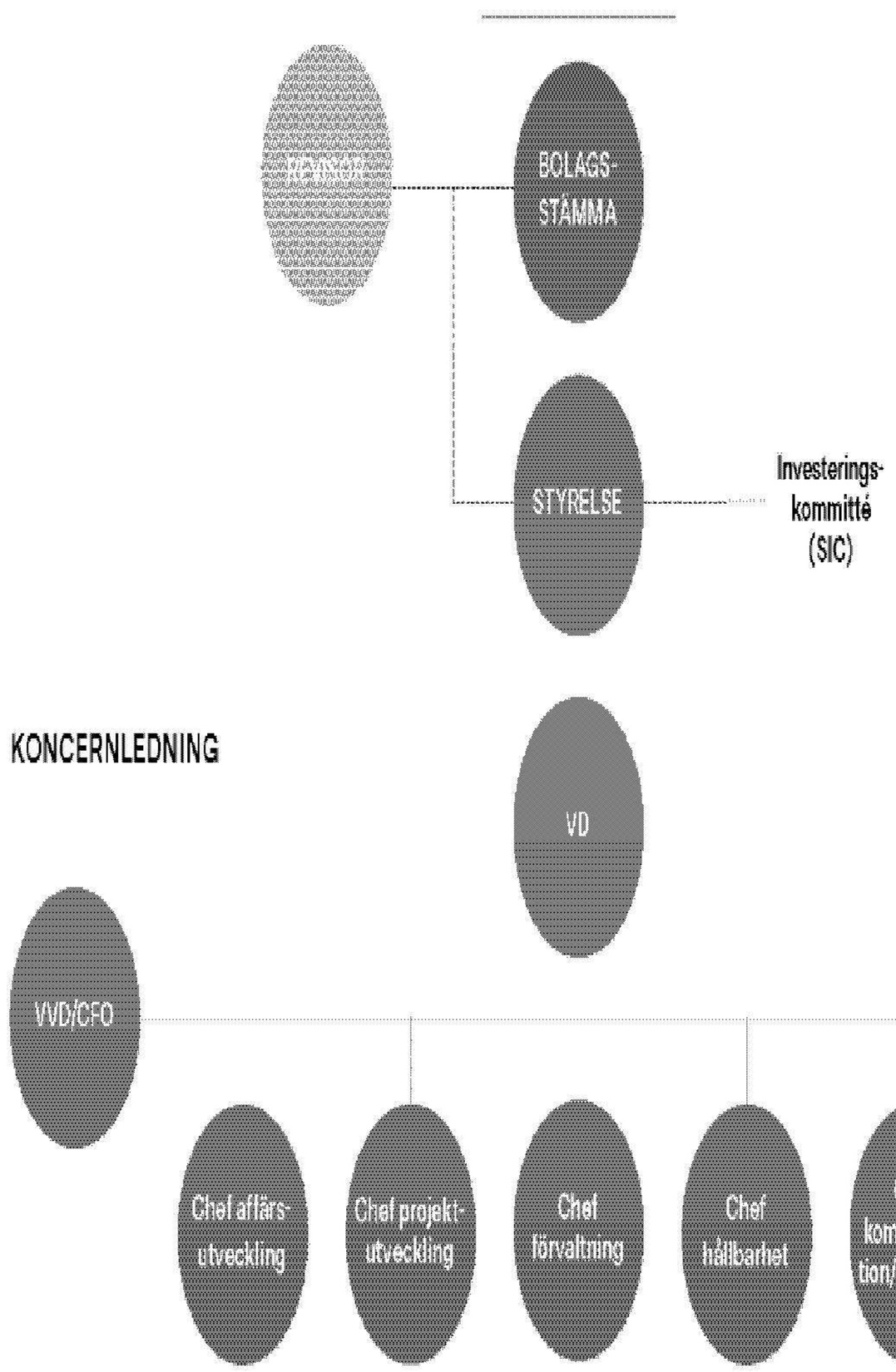
LAGSTIFTNING, SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING OCH BOLAGSORDNING

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

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

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

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



BOLAGSORDNING

Bolagsordningen, som antas på bolagsstämma, är ett centralt dokument som tillsammans med gällande lagar anger verksamhet och styrning av bolaget. Klövern är registrerat med organisationsnummer 556733-4379 och med säte samt huvudkontor på Kungsgatan 5, 4 trappor, i Stockholm. Klöverns verksamhet är att direkt eller indirekt, investera i, äga och förvalta fast och lös egendom (inklusive aktier) samt bedriva därmed relaterad verksamhet. Den senaste registrerade bolagsordningen antogs vid extra bolagsstämma den 19 juni 2024. Bolagsordningen förändrades med aktieslag, då Klövern har ställt ut preferensaktier till tre ledande befattningshavare. Bolagsordningen innehåller bland annat uppgifter om aktiekapital, antal styrelseledamöter och revisorer

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, KD, PL, PV, SV, RL, DA

samt bestämmelser om kallelse för årsstämman. Den finns att tillgå i sin helhet på www.klovern.se.

BOLAGSTÄMMA

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

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

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

STYRELSEN

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

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

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

Sedan ordinarie årsstämma 2024 har styrelsen bestått av fem ordinarie stämmovalda ledamöter samt två suppleanter. Ledamöterna presenteras i avsnittet "Styrelse och revison". Under året har 15 protokollförda styrelsemöten samt två extra bolagsstämmor ägt rum.

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

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

Styrelsens ordförande

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

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

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

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

Ersättningsutskott och revisionsutskott

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

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

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

VALBEREDNINGEN

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

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH KONCERNLEDNING

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

Enligt instruktionen för vd är vd ansvarig för finansiell rapportering i bolaget och ska följaktligen säkerställa att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera Klöverns finansiella ställning.

Vd ska fortlöpande hålla styrelsen informerad om utvecklingen av Klöverns verksamhet, omsättningens storlek, bolagets resultat och finansiella ställning, likviditets- och kreditsituation, viktiga affärshändelser samt andra omständigheter som inte kan antas vara av oväsentlig betydelse för bolagets aktieägare att styrelsen känner till (till exempel väsentliga tvister, uppsägning av avtal som är viktiga för Klövern samt betydande omständigheter som rör Klöverns anläggningar). Utöver verkställande direktör Rickard Lagerfors består koncernledningen av vice verkställande direktör och CFO Mathias Wallestam, chef projektutveckling Erik Ihse, affärsutvecklingschef Sofia Bredberg Hanser, förvaltningschef Anna-Karin Malmqvist, kommunikation- och marknadschef Annacarin Björne, säljchef Niklas Malmfors och hållbarhetschef Teresa Mattisson.

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

Ersättningar till styrelseledamöter

Vid årsstämman 25 april 2024 beslutades att inget styrelsearvode skall utgå för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Riktlinjer för ersättning till vd och övriga ledande befattningshavare

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

Dessutom kan bolagets årsstämma, om så beslutas, lämna erbjudande om långsiktiga incitamentsprogram såsom aktie eller aktiekursrelaterade incitamentsprogram. Varje ledande befattningshavare ska erbjudas en fast lön som är marknadsmässig och baserad på arbetets svårighetsgrad och den ledande befattningshavarens erfarenhet, ansvar, kompetens och arbetsinsats.

Varje ledande befattningshavare kan därutöver, från tid till annan, erbjudas rörlig lön (bonus) att utgå kontant. Rörlig ersättning ska grundas på tydliga, förutbestämda och mätbara kriterier och ekonomiska resultat och i förväg uppsatta individuella mål och verksamhetsmål samt vara utformade med syfte att främja bolagets långsiktiga värdeskapande. De ledande befattningshavarna ska erbjudas pensionsvillkor som är marknadsmässiga.

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

Nuvarande anställningsvillkor för vd och avtal med ledande befattningshavare

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

Vd har enligt sitt anställningsavtal rätt till årlig ersättning om 2 844 000 kronor och en rörlig ersättning uppgående till maximalt sex månadslöner. Därutöver gör Klövern varje månad marknadsmässiga pensionspremieavsättningar till vd:s pensionsförsäkring.

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

Övriga ledande befattningshavare är berättigade till rörlig ersättning uppgående till mellan tre och sex månadslöner och beror på bolagets resultat samt arbetstagarens arbetsinsats.

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

Den rörliga ersättningen fastställs årligen av bolagets vd och styrelse. Klövern ska iaktta uppsägningstid i enlighet med lagen om anställningsskydd. De övriga befattningshavarna ska iaktta samma uppsägningstid, dock längst tre alternativt sex månader.

CFO är därutöver berättigad till ett avgångsvederlag motsvarande ytterligare sex månadslöner, beräknat på den fasta månadslönen, förutsatt att det är Klövern som sagt upp anställningsavtalet och CFO inte blivit avskedad.

INCITAMENTSPROGRAM

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

Bonusprogram

Ett bonusprogram för samtliga anställda är under utveckling. Till dess att ett program fastställs delas en diskretionär bonus ut till anställda som bedöms bidra särskilt väl till Klöverns utveckling.

Incitamentsprogram för ledande befattningshavare

Den 18 juni beslutade styrelsen i Klövern AB att föreslå ett incitamentsprogram för tre ledande befattningshavare. Extra bolagsstämma den 19 juni 2024 beslutade enligt förslaget. Programmet innebär i korthet att en extra rörlig lön om 23,3 mkr utbetaldes och att nettolönen användes till att teckna nyemitterade preferensaktier i Klövern AB. Sammanlagt 162 preferensaktierna emitterades till marknadsvärde till de tre ledande befattningshavarna.

Incitamentsprogram för samtliga anställda

Den 11 februari 2025 beslutade styrelsen i Klövern AB att inrätta tre incitamentsprogram för samtliga anställda inom Klövern-koncernen. Beslutet och villkoren för det första programmet godkändes av en extra bolagsstämma den 21 mars 2025. Klövern erbjuder de anställda att teckna teckningsoptioner för stamaktier i Klövern AB. Optionerna löper på fyra år. Varje option ger den anställde rätt att förvärva en aktie för en i förväg fastställd teckningskurs. För att erhålla en option erlägger den anställde en premie vid tecknandet. Premien och teckningskursen är fastställd baserat på Klövern nuvarande marknadsvärde och en marknadsmässig avkastning. De tre programmen löper 2025-2029, 2026-2030 och 2027-2031. I det första programmet som erbjudits till samtliga anställda har bolagsstämman beslutat att ge ut högst 608 189 teckningsoptioner.

mkr	Invald år	Styrelsearvode	Lön, annan ersättning (inklusive förmåner), pension	Närvaro antal styrelsemöten
Petri Valkama, styrelseordförande	2023	-	-	15/17
Patrik Essehorn, styrelseledamot	2018	-	-	17/17
Joakim Alm, styrelseledamot	2022	-	-	14/17
Richard Dahlberg, styrelseledamot	2023	-	-	16/17
Sebastian Vallgårda, styrelseledamot	2023	-	-	15/17
Anna Magnusson, styrelsesuppleant	2024	-	-	17/17
Patrick Lilius, styrelsesuppleant	2024	-	-	17/17
Summa		-	-	

Ersättningar till ledande befattningshavare under 2024

mkr	Löner och annan ersättning (inklusive förmåner)	Rörlig ersättning	Pension	Total ersättning och pensioner
Rickard Langerfors, vd	2,9	14,4	0,8	18,0
Övriga ledande befattningshavare (7 personer)	7,1	10,0	1,7	18,8
Summa	**10,0**	**24,4**	**2,5**	**36,8**

INTERN KONTROLL

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

REVISION

Enligt bolagets bolagsordning ska bolaget utse en revisor utan suppleant eller ett registrerat revisionsbolag. Bolagets revisor är sedan 2024 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, som vid årsstämman 2024 valdes för tiden intill slutet av årsstämman 2025. Huvudansvarig revisor är Daniel Algotsson. Daniel Algotsson är auktoriserad revisor och medlem i FAR. Bolagets revisor presenteras närmare under avsnittet "Styrelse och revisor".

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

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

För räkenskapsåret 2024 uppgick den totala ersättningen till bolagets revisor till 2,0 mkr.

AKTIEMARKNADSINFORMATION OCH INSIDERREGLER

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

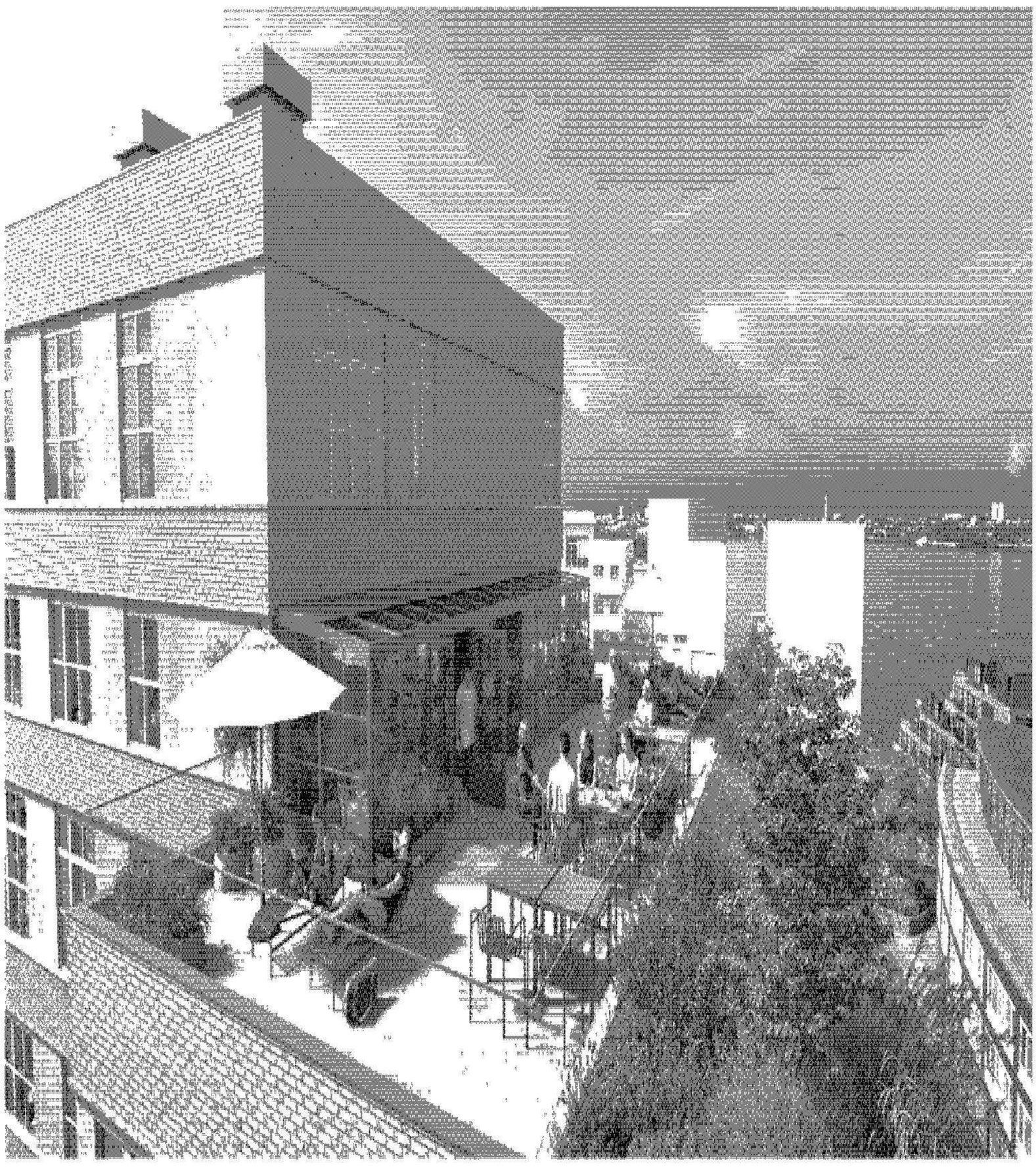
Bolagets styrelse har bland annat antagit en informationspolicy samt rutiner för insiderinformation i syfte att säkerställa en korrekt och god kvalitet på bolagets information och hantering av insiderinformation såväl externt som internt. Bolagets styrelseordförande hanterar övergripande ägarrelaterade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

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

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

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via bolagets adress, Klövern AB, Kungsgatan 5, 4 trappor, 111 43 Stockholm.



Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

Styrelse och revisor



Petri Valkama
Styrelseordförande

Född
1984

Utbildning
Civilingenjör (MSc)

Andra uppdrag/ styrelseuppdrag
Partner & Deputy CIO, Nrep, Styrelseordförande, 7R SA.

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

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



Patrik Essehorn
Styrelseledamot

Född
1967

Utbildning
Jur. kand.

Andra uppdrag/ styrelseuppdrag
Styrelseordförande i Corem Property Group AB (publ), Managing Partner och styrelseledamot i Walthon Advokater AB, styrelseledamot i M2 Asset Management AB.

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

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



Joakim Alm
Styrelseledamot

Född
1961

Utbildning
Ekonomistudier, Uppsala Universitet

Andra uppdrag/ styrelseuppdrag
Grundare, styrelseledamot och vd i ALM Equity AB, styrelseledamot i Kakelmax, styrelseledamot i 3E Property AB.

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

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



Rickard Dahlberg
Styrelseledamot

Född
1973

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

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

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

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



Sebastian Vallgårda
Styrelseledamot

Född
1984

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

Andra uppdrag/ styrelseuppdrag
Nrep, diverse stryrelseuppdrag/uppdrag via bolag inom Nrep, Transaktionschef, Nrep Sverige.

Tidigare erfarenhet
Transaktionskonsult, Savills.

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



Daniel Algotsson
Huvudansvarig revisor
Öhrlings Pricewaterhouse-Coopers AB

Född
1982

Utbildning
Magisterexamen i företagsekonomi, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet, Auktoriserad revisor.

Andra uppdrag
Altor, Coeli, Företagsparken, Stegra, Sjätte AP-fonden, Urban Partners.

Transaktion 09222113557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

Ledning



Rickard Langerfors
Vd

Född
1972

Utbildning
KTH, högskoleingenjör

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

Mathias Wallestam
CFO & vice vd

Född
1983

Utbildning
Handelshögskolan i Stockholm, MSc Economics and Business Administration, Finance

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

Sofia Bredberg Hanser
Affärsutvecklingschef

Född
1982

Utbildning
KTH, civilingenjör

Tidigare erfarenhet
Affärsutvecklare Nrep, affärsutvecklare SSM AB, affärsutvecklare/projektchef HSB Bostad AB.

Erik Ihse
Projektutvecklingschef

Född
1979

Utbildning
Stockholms Universitet, civilekonom

Tidigare erfarenhet
Affärsutvecklare Nrep, Ackvisitör och projektchef Ikano Bostad AB, projektledare Bryggan, Projektledare Lennart Ericsson Fastigheter AB, Marknadsansvarig Familjebostäder AB.

Anna-Karin Malmqvist
Förvaltningschef

Född
1988

Utbildning
KTH, civilingenjör

Tidigare erfarenhet
Chef Bostad Genova Property Group AB, förvaltningschef Region Stockholm/Uppsala Wallenstam AB.

Teresa Mattisson
Hållbarhetschef

Född
1973

Utbildning
Lunds Tekniska Högskola, civilingenjör

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

Annacarin Björne
Kommunikations- och marknadschef

Född
1967

Utbildning
Schiller International University, BBA International Business and Marketing

Tidigare erfarenhet
Kommunikationschef Fastighets AB Balder, konsult på Influence och Allies, varumärkes- och insamlingschef Cancerfonden, presschef H&M AB.

Niklas Malmfors
Säljchef

Född
1975

Utbildning
Westerlundska gymnasiet, naturvetenskaplig linje

Tidigare erfarenhet
Vd Österling Bygg AB, kontorschef Tengbomgruppen AB, affärschef med ansvar bostadsaffären Uppsala/Gävle Dala NCC Sverige AB.

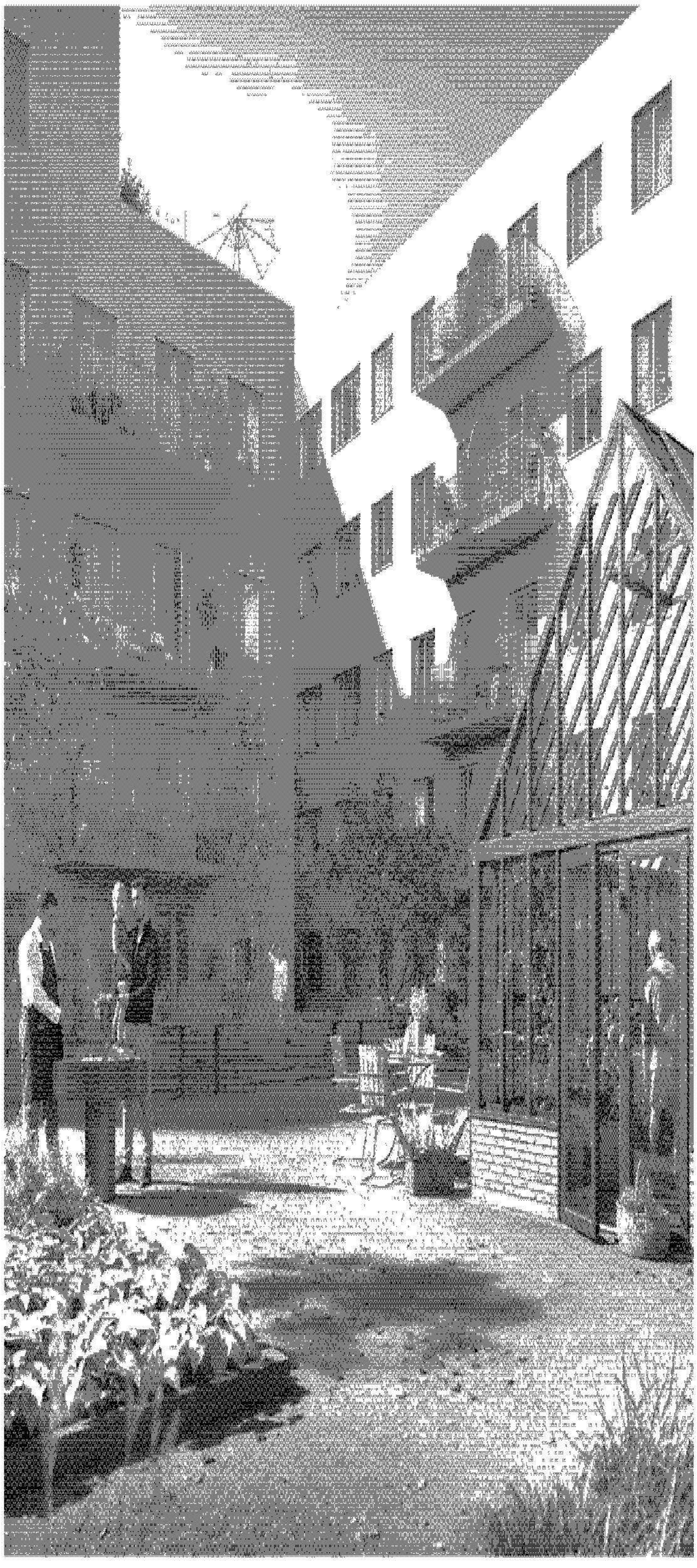
Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SW, RL, DA

Ägare

Klövern hade 15 aktieägare per den 31 december 2024. Nrep är den största ägaren med 65,0 procent av kapital och röster. Corem Property Group äger 17,0 procent, ALM Equity äger 16,0 procent och övriga aktieägare 2,0 procent.

Sedan Nrep förvärvade sina aktier under föregående år har nya aktier för sammanlagt 1 030 mkr emitterats. Corem Property Group och ALM Equity har avstått från att delta i dessa emissioner. Nrep har i samband med förvärvet förbundit sig att teckna riktade nyemissioner som över tid uppgår till cirka 4 miljarder kronor. Under perioden emitterades även 162 preferensaktier.

Ägare	Antal stamaktier	Kapital, procent	Röster, procent
Nrep NSF V	118 655 850	65,03	65,03
Corem Property Group	30 975 369	16,98	16,98
ALM Equity	29 182 659	15,99	15,99
Övriga aktieägare	3 642 874	2,00	2,00
Totalt	**182 456 752**	100,00	100,00



Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SW, RL, DA

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

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

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

Nedan följer en mer utförlig beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer

Risk	Sannolikt	Konsekvens	Riskvärde
Regler och förordningar	2	1	2
Bostadsmarknad konkurrens	2	1	2
Transaktion/portfölj - Risk i investeringar, avyttringar och projektutvecklingar	1	2	2
Projektutveckling och genomförande som inte levereras i tid, med rätt kvalitet, intäkter eller kostnader	2	3	6
Förvaltning/uthyrning - bolaget uppnår ej förväntade hyresnivåer/ uthyrningsgrad eller levererar enligt budgeterade kostnader	2	2	4
Bolagets förvaltningsorganisation levererar inte enligt budgeterade kostnadsnivåer	1	2	2
Försäljning, marknad och konkurrens	3	3	9
Klimatförändringar och miljörisker	2	2	4
Arbetsmiljö, mänskliga rättigheter och korruption	2	2	4
Kompetens och arbetsmiljö	1	2	2
IT- och informationssäkerhet	2	2	4
Bristande krishantering vid större oväntad kris	1	2	2
Likviditet – Risk för att ej infria betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten	1	2	2
Brist på finansiering	1	2	2
Negativa förutsättningar på räntemarknaden	1	2	2
Värdenedgång på byggrätter och fastigheter	1	1	1
Bolaget publicerar felaktig finansiell eller icke finansiell information	1	2	2

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

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

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

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

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

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

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

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PE, PV, SV, RL, DA

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

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SW, RL, DA

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

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, KD, PL, PV, SV, RL, DA

06

Finansiella rapporter

55 Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat

56 Koncernens balansräkning

58 Koncernens förändring av eget kapital

59 Koncernens kassaflödesanalys

60 Moderbolagets resultaträkning, rapport över totalresultat och balansräkning

61 Moderbolagets förändring av eget kapital

62 Moderbolagets kassaflödesanalys

63 Noter

86 Revisionsberättelse

88 Flerårsöversikt

89 Nyckeltal

90 Definitioner



Finansiella rapporter

Klövern i sin nuvarande form bildades den 28 april 2022. Den dagen sålde Corem Property Groups dotterbolag Tobin Properties samtliga sina dotterbolag till andra bolag inom Coremkoncernen. Därefter bytte Tobin Properties AB (publ) namn till Klövern AB (publ). Senare samma dag köpte Klövern fastigheter och byggrätter genom bolagsförvärv från Corem Property Group och ALM Equity.

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

Det betyder att Klöverns nuvarande verksamhet har bedrivits efter den 28 april 2022. Mot denna bakgrund är flerårsöversikten för verksamheten inte fullt jämförbar.

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



Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, KD, PL, PV, SV, RL, DA

Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultatet

Resultaträkning

Belopp i mkr	not	2024	2023
Hyresintäkter	3	221,4	198,2
Övriga intäkter		0,3	5,0
Driftkostnader	4, 6	-73,6	-71,4
Underhåll	4	-12,4	-13,8
Driftnetto		**135,7**	**118,1**
Central administration	5, 6, 4	-109,4	-57,7
Finansiella intäkter	7	2,1	8,2
Finansiella kostnader	8	-82,1	-72,6
Förvaltningsresultat		**-53,7**	**-4,0**
Resultat från andelar i intresseföretag		-	-
Värdeförändring derivat	9	-1,1	-1,6
Nedskrivning goodwill	11	-11,4	-30,1
Nedskrivning och återföring tidigare nedskrivning exploateringsprojekt	12	109,4	-307,2
Orealiserade värdeförändringar	13	149,1	-1 486,1
Realiserade värdeförändringar		-	-78,9
Resultat före skatt		**192,3**	**-1 907,9**
Skatt på årets resultat	10	-65,1	21,8
Årets resultat		**127,2**	**-1 886,1**

Rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	2024	2023
Årets resultat	**127,2**	**-1 886,1**
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	**127,2**	**-1 886,1**

Resultat per aktie

	2024	2023
Genomsnittligt antal aktier, tusental	167 140,9	135 433,5
Resultat per aktie, SEK (ingen utspädningseffekt finns)	0,76	-13,93

Kommentarer till koncernens resultaträkning

Klöverns hyresintäkter uppgick under perioden till 221,4 mkr (198,2) och driftöverskottet till 135,7 mkr (118,1). Ökningen beror till stor del på förvärven under 2023 och 2024.

Central administration har ökat från 57,7 mkr föregående år till 109,4 mkr under perioden. Ökningen förklaras av en medveten satsning på att skapa en organisation för att förverkliga Klöverns vision om att vara ett av Sveriges ledande fastighets- och utvecklingsbolag. Utfallet i perioden innehåller även en kostnad för incitamentsprogram som uppgår till 30,6 mkr.

Under föregående år har beslut fattats att återuppta verksamheten med bostadsutveckling i syfte att sälja bostadsrätter. Bostadsutvecklingen har startat men ännu finns inget resultat från bostadsutveckling (-).

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 245,9 mkr (-1 825,1) för räkenskapsåret 2024 och består av värdeförändring förvaltningsfastigheter 149,1 mkr (-1 486,1), netto nedskrivning och återföring av tidigare nedskrivning exploateringsprojekt 109,4 mkr (-307,2), nedskrivning goodwill -11,4 (-30,1). Värdeförändring på derivat ingår med -1,1 mkr (-1,6).

Periodens skatt om -65,1 mkr (+21,8) består av beräknad aktuell skatt som uppgår till 0,8 mkr (-1,7) och en uppskjuten skattekostnad om 64,2 mkr (+20,1). Årets resultat uppgår till 127,2 mkr (-1 886,1).

Transaktion 09222115557543305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	11	151,2	161,8
Exploateringsprojekt	12	1 207,5	1 036,2
Förvaltningsfastigheter	13	6 757,9	6 120,5
Nyttjanderättstillgångar	14	91,6	91,6
Derivat	9, 15	-	1,0
Övriga anläggningstillgångar	15	17,5	1,2
Summa anläggningstillgångar		**8 225,7**	**7 412,3**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	15, 20	5,2	13,8
Övriga fordringar	15, 20	46,5	32,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	13,4	13,5
Likvida medel	15, 17	150,3	272,7
Summa omsättningstillgångar		**215,4**	**332,3**
SUMMA TILLGÅNGAR		**8 441,1**	**7 744,6**

Kommentarer till koncernens balansräkning

Klövern äger vid periodens utgång förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt till ett bokfört värde av 7 965,4 mkr (7 156,8).

Immateriella tillgångar om 151,2 mkr (161,8) vid periodens utgång vilket främst består av goodwill som uppkommit vid rörelseförvärv men även av varumärket Klövern. Se vidare immateriella tillgångar not 11.

Nyttjanderättstillgångar bokförda till 91,6 mkr (91,6) är kapitaliserade tomträttsavtal där motsvarande belopp tagits upp som leasingskuld tomträtt. Övriga anläggningstillgångar om 17,5 mkr (1,2) består av kapitaliserade hyresavtal för kontor och kontorsinventarier.

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SW, RL, DA

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och Skulder			
Eget kapital	19		
Aktiekapital		18,2	15,4
Övrigt tillskjutet kapital		10 556,0	10 008,7
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-4 014,5	-4 141,7
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		**6 559,7**	**5 882,4**
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	15, 20	211,9	1 399,1
Derivat	9, 15	0,2	-
Leasingskuld tomträtt	14	91,6	91,6
Övriga långfristiga skulder	14	12,4	-
Uppskjutna skatteskulder	10	208,4	144,2
Summa långfristiga skulder		**524,5**	**1 634,9**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	15, 20	1 234,5	123,7
Leverantörsskulder	15, 21	15,2	18,6
Aktuella skatteskulder	21	0,9	18,8
Övriga kortfristiga skulder	15, 21	3,1	1,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	103,2	65,0
Summa kortfristiga skulder		**1 356,9**	**227,3**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**8 441,1**	**7 744,6**

Kommentarer till koncernens balansräkning

Vid periodens utgång bestod koncernens finansieringen främst av eget kapital 6 559,7 mkr (5 882,4). Ökningen jämfört med föregående år beror på att kapitalet har stärkts av nyemissioner om 550,1 mkr (453), netto efter emissionskostnader. Under perioden har ingen utdelning skett (500).

Därutöver fanns 1 446,4 mkr (1 522,7) i räntebärande lån från kreditinstitut. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 150,3 mkr (272,7). Se vidare avsnittet finansiering på sidan 37.

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, KD, PL, PV, SV, RL, DA

Koncernens förändring av eget kapital

		Hänförligt till moderföretagets ägare					
Belopp i mkr	not 19	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moder-företagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01		**12,8**	**9 558,3**	**-1 755,6**	**7 815,5**	**0,0**	**7 815,5**
Årets resultat		-	-	-1 886,1	-1 886,1	-	-1 886,1
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		**-**	**-**	**-1 886,1**	**-1 886,1**	**-**	**-1 886,1**
Transaktioner med koncernens ägare							
Utdelning		-	-	- 500,0	-500,0	-	-500,0
Nyemission		2,6	477,5	-	480,1	-	480,1
Emissionskostnad			-27,1	-	-27,1	-	-27,1
Summa		**2,6**	**450,5**	**-500,0**	**-47,0**	**0,0**	**-47,0**
Utgående eget kapital 2023-12-31		**15,4**	**10 008,7**	**-4 141,7**	**5 882,4**	**0,0**	**5 882,4**
Ingående eget kapital 2024-01-01		**15,4**	**10 008,7**	**-4 141,7**	**5 882,4**	**0,0**	**5 882,4**
Årets resultat		-	-	127,3	127,3	-	-
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		**-**	**-**	**127,3**	**127,3**	**-**	**127,3**
Transaktioner med koncernens ägare							
Nyemission		2,8	547,3	-	550,1	-	550,1
Emissionskostnad		-	-	-	-	-	-
Summa		**2,8**	**547,3**	**-**	**550,1**	**0,0**	**550,1**
Utgående eget kapital 2024-12-31		**18,2**	**10 556,0**	**-4 014,5**	**6 559,7**	**0,0**	**6 559,7**

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	not	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Den löpande verksamheten			
Driftöverskott		135,7	118,1
Resultat från bostadsutveckling		-	-
Central administration		-109,5	-57,7
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	23	0,1	0,1
Erhållen ränta		-	-
Erlagd ränta		-78,9	-71,2
Betald inkomstskatt		-17,1	1,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-69,8**	**-9,3**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring projektfastigheter		-	-
Förändring kortfristiga fordringar		-10,1	51,8
Förändring kortfristiga skulder		35,0	18,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-44,8**	**60,9**
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga fastigheter		-527,1	-197,6
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan		-20,2	-374,5
Avyttring av dotterföretag, netto likviditetspåverkan		-	113,5
Övriga anläggningstillgångar, netto		-0,8	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-551,0**	**-458,6**

Belopp i mkr	not	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Finansieringsverksamheten	23		
Nyemission		550,1	220,0
Emissionskostnader		-	-27,1
Utdelning		-	-239,9
Återbetalning av fordran på delägare		-	500,0
Upptagna räntebärande skulder		85,1	508,1
Amortering		-20,2	-17,9
Återbetalning av lån		-141,6	-356,9
Upptagna övriga lån		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**473,5**	**586,3**
Periodens kassaflöde		**-122,4**	**188,6**
Likvida medel vid periodens början		272,7	84,1
Likvida medel vid periodens slut	**17**	**150,3**	**272,7**

Kommentarer till koncernens kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten före rörelsekapitalförändring under perioden uppgick till -69,8 mkr (-9,3) mkr. Kassaflödet från den löpande verksamheten under perioden uppgick till -44,8 mkr (60,9).

Nettoinvesteringarna under perioden uppgick till -551,0 mkr (-458,6), främst investeringar i befintliga fastigheter -527,1 mkr (-197,6). Det har inte skett någon försäljning av förvaltningsfastigheter och projekt under räkenskapsåret (113,5). Förvärv av förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt har däremot påverkat kassaflödet motsvarande -20,2 mkr (-374,5) under perioden.

Koncernens likvida medel har minskat med -122,4 mkr (188,6) under perioden, från 272,7 mkr (84,1) vid periodens början till 150,3 mkr (272,7) vid periodens utgång. Koncernen har ingen outnyttjad checkkredit vid årets slut.

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

Moderbolagets resultaträkning, rapport över totalresultatet och balansräkning

Resultaträkning

Belopp i mkr	not	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Nettoomsättning	25	42,0	34,6
Rörelsens kostnader	25	-150,1	-65,4
Rörelseresultat		**-108,1**	**-30,8**
Finansiella poster			
Räntenetto		1,7	109,7
Bokslutsdispositioner	26	78,5	30,3
Resultat före skatt		**-27,9**	**109,3**
Skatt	10	-	-
Årets resultat		**-27,9**	**109,3**

Rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Periodens resultat enligt resultaträkningen	-27,9	109,3
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för perioden	**-27,9**	**109,3**

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

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

Under perioden har aktieägartillskott i dotterbolaget Klövern Ben AB har gjorts med 1 214,7 mkr (7 205,3).

Balansräkning

Belopp i mkr	not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		0,8	-
Inventarier	28	0,1	0,2
Aktier och andelar i dotterbolag	18, 27	8 520,1	7305,4
Övriga långfristiga tillgångar		2,9	-
Summa anläggningstillgångar		**8 523,9**	**7 305,5**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos dotterbolag	25	55,2	767,9
Kortfristiga fordringar		4,1	0,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	3,0	1,9
Likvida medel	17	8,4	192,3
Summa omsättningstillgångar		**70,7**	**962,5**
SUMMA TILLGÅNGAR		**8 594,6**	**8 268,1**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	19	18,2	15,4
Reservfond		0,2	0,2
Överkursfond		2 606,2	2 058,9
Balanserade vinstmedel		5 696,4	5 587,1
Årets resultat		-27,9	109,3
Totalt eget kapital		**8 293,1**	**7 770,9**
Obeskattade reserver	29	-	9,9
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	25	280,4	468,1
Övriga skulder	21	1,0	8,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	20,1	10,9
Summa skulder		**301,5**	**487,3**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**8 594,6**	**8 268,1**

Transaktion 09222115557543305623 Signerat JA, KD, PL, PW, SV, RL, DA

Moderbolagets förändring av eget kapital

		Hänförligt till moderföretagets ägare				
Belopp i mkr	not 19	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01		**12,8**	**0,2**	**1 608,4**	**6 087,2**	**7 708,6**
Årets resultat		-	-	-	109,3	109,3
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-
Transaktioner med koncernens ägare						
Utdelning		-	-	-	-500,0	-500,0
Nyemission		2,6	-	**477,5**	-	480,1
Emisssionskostnad		-	-	**-27,1**	-	-27,1
Summa		**2,6**	**0,2**	**450,5**	**-390,7**	**-47,0**
Utgående eget kapital 2023-12-31		**15,4**	**0,2**	**2 058,9**	**5 696,5**	**7 770,9**
Ingående eget kapital 2024-01-01		**15,4**	**0,2**	**2 058,9**	**5 696,5**	**7 770,9**
Årets resultat					-27,9	-27,9
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-
Transaktioner med koncernens ägare						
Nyemission		2,8	-	**547,2**	-	550,1
Emisssionskostnad		-	-	-	-	-
Summa		**2,8**	-	**547,2**	**-27,9**	**522,2**
Utgående eget kapital 2024-12-31		**18,2**	**0,2**	**2 606,2**	**5 668,5**	**8 293,1**

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SW, RL, DA

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i mkr	not	2024 jan-dec	2023 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före finansiella poster		**-108,2**	**-30,8**
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		0,0	0,0
Erhållen ränta		1,7	117,7
Erlagd ränta		-0,3	-8,0
Betald inkomstskatt		-7,6	1,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-114,4**	**80,0**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring kortfristiga fordringar		1,2	15,8
Förändring kortfristiga skulder		1,9	1,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-111,3**	**97,4**
Investeringsverksamheten			
Lån till dotterbolag		-	103,9
Tillskott till dotterbolag		-618,9	-
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan		-	-
Avyttring av dotterföretag		-	-
Övriga anläggningstillgångar, netto		-3,7	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-622,7**	**103,9**
Finansieringsverksamheten			
Utdelning från dotterbolag		-	-
Utdelning		-	-239,9
Emissioner		550,1	220,0
Emissionskostnader		-	-27,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**550,1**	**-47,0**
Periodens kassaflöde			
Likvida medel vid periodens början		192,3	38,0
Periodens kassaflöde		-183,8	154,3
Likvida medel vid periodens slut	17	**8,4**	**192,3**

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SW, RL, DA

Noter

NOT 1 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Kungsgatan 5, 4 trappor, 111 43 Stockholm.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 3 april 2025 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 29 april 2025.

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

Grunder för koncernredovisningen

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

Värderingsgrunder

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern).
Tillgångar och skulder värderas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet om inte annat framgår av nedanstående noter.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

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

Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS

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

Nya eller ändrade IFRS som ännu inte börjat tillämpas

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements inför nya krav på utformningen av finansiella rapporter från och med den 1 januari 2027 och ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rappoter. IFRS 18 innhåller nya krav på utformning av resultaträkning och generella krav på utformning av räkningar och noter. Nuvarande valmöjligheter för utformning av rapport över kassaflöden försvinner i och med den nya standarden. Klövern kommer under 2025 påbörja ett arbete med att identifiera de omstruktureringar som kommer krävas i de finansiella rapportena för att separera intäkter och kostnader i drift, investeringar och finansiering. Arbetet kommer även att omfatta relaterade ändringar i andra IFRS, bl.a. IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Inga ytterligare nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2024 förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

Konsolidering

Dotterbolag

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

Förvärv

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

Rörelseförvärv

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterbolag utgörs av verkligt värde på överförda likvida medel eller andra tillgångar, skulder till tidigare ägare av det förvärvade dotterbolaget samt eventuella aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskilling. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer. Uppskjuten skatt på temporära

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, KD, PL, PV, SV, RL, DA

skillnader redovisas till nominell skattesats. Vid rörelseförvärv där överförd ersättning överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, så kallat förvärv till lågt pris, redovisas denna direkt i årets resultat.

Tillgångsförvärv

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

Redovisning av rörelsesegment

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

Hyresintäkter

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

Intäkter från bostadsutveckling

Koncernen redovisar en intäkt när koncernen uppfyller ett prestationsåtagande, vilket är då en utlovad vara eller tjänst levereras till kunden och kunden övertar kontrollen av varan eller tjänsten. Kontroll av ett prestationsåtagande kan överföras över tid eller vid en tidpunkt. Intäkten utgörs av det belopp som bolaget förväntar sig erhålla som ersättning för överförda varor eller tjänster. För att koncernen ska kunna redovisa intäkter från avtal med kunder analyseras varje kundavtal i enlighet med den femstegsmodell som återfinns i standarden IFRS 15:

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

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

Rörelsekostnader

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Ersättningar vid uppsägning

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

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt eventuella realisationsresultat på finansiella tillgångar. Ränteintäkter redovisas enligt effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Finansiella intäkter redovisas i den period till viken de hänför sig. Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

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

Inkomstskatter

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

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

När förvärv sker av andelar i dotterbolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt till nominellt gällande skattesats utan diskontering enligt principerna ovan. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde minskat med eventuellt förhandlade skatterabatter. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Efter förvärvstidpunkten för ett tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändring av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten.

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

Immaterlella anläggningstillgångar

Varumärke Klövern

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

Goodwill uppskjuten skatt

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

Exploateringsprojekt

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

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

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

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

Nedskrivningsprövning

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

Förvaltningsfastigheter

Definition och värdering

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

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara transaktionskostnader. Verkligt värde baserar sig i första hand på avkastningsbaserade

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

värderingar enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera prognosticeras och diskonteras till ett nuvärde.

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

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter

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

Tillkommande utgifter

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

Omsättningstillgångar

Projektfastigheter

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

Leasing

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

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

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

Koncernen genomför ett nedskrivningstest i det fall det föreligger indikationer på att en värdenedgång har skett i de materiella eller immateriella tillgångarna, det vill säga närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet inte är återvinningsbart. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar.
Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde enligt nedan.

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

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

Finansiella tillgångar och finansiella skulder

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

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

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

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

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

Klassificering och värdering

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

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

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

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

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

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

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

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

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

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

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

Derivat

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

Likvida medel

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

Eget kapital

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

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

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

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

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

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

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

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

NOT 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar
Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Uppskattningarna och antagandena utvärderas löpande och bedöms inte innebära någon betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter.

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

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

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, KD, PL, PV, SV, RL, DA

NOT 3 Hyresintäkter

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

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

Hyresintäkter	2024-01-01–2024-12-31	2023-01-01–2023-12-31
Totala hyresintäkter	221,4	198,2
Hyresintäkter enligt rapport över resultatet	**221,4**	**198,2**

	2024-12-31		2023-12-31	
Förfallostruktur kontrakterad hyra	**Årshyra**	**Procent av total**	**Årshyra**	**Procent av total**
2024	-	-	59,4	27
2025	62,7	30	59,7	27
2026	39,1	19	19,9	9
2027	26,9	13	12,9	6
2028	23,4	11	0,0	0
2029-2033	56,6	27	65,4	30
Summa	**208,7**	**100**	**217,4**	**100**

Koncernens verksamhet delas upp i rörelsesegment baserat på vilka delar av verksamheten företagets högste verkställande beslutsfattare följer upp, så kallad "management approach" eller företagsledningsperspektiv. Koncernledningen följer upp hela verksamheten som ett segment. Denna bedömning baseras på den rapportering koncernledningen inhämtar för att följa och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut. Ingen hyresgäst stod för mer än 10 procent av intäkterna. De 10 största hyresgästerna utgör cirka 50 (40) procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna.

NOT 4 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	2024-01-01–2024-12-31	2023-01-01–2023-12-31
Fastighetsdriftskostnader	49,3	51,8
Reparation och underhåll	12,4	13,8
Fastighetsskatt	13,0	13,1
Övriga fastighetskostnader	11,3	6,5
Summa drift och underhållskostnader	**86,0**	**85,2**
Central administration		
Personalkostnader	81,4	50,9
Lokal och kontorskostnader	11,2	4,2
Årsredovisning och delårsrapport	1,1	1,4
Marknadsföring	1,5	0,2
Revisionsarvoden	2,0	2,1
Avskrivningar	0,1	0,0
Aktiverat i projekt och förvaltningskostnad	-18,9	-17,2
Konsulter	23,6	7,9
Övriga kostnader	7,4	8,1
Summa central administration	**109,4**	**57,7**

NOT 5 Arvode till revisor

PWC (EY)	2024-01-01–2024-12-31	2023-01-01–2023-12-31
Revisionsuppdraget	2,0	2,1
Övriga tjänster	-	-
Summa	**2,0**	**2,1**

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

Transaktion 09222115557543305623 Signerat JA, RD, PL, PW, SV, RL, DA

NOT 6 Anställda, löner och sociala avgifter

	2024-01-01–2024-12-31			2023-01-01–2023-12-31		
Medelantalet anställda, samtliga anställda	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent	Varav män, procent	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent	Varav män, procent
Moderföretaget	33	48	52	25	50	50
Dotterföretag i Sverige	-	-	-	-	-	-
Totalt i koncernen	**33**	**48**	**52**	**25**	**50**	**50**

Löner och sociala avgifter i koncernen och moderbolaget

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

Samtliga anställda	2024-01-01–2024-12-31	2023-01-01–2023-12-31
Löner och andra ersättningar	54,7	29,4
Sociala kostnader	24,4	14,2
varav pensionskostnader	7,3	4,9
Övriga personalkostnader	0,5	0,4
Summa	**79,5**	**44,0**

varav styrelse och övriga ledande befattningshavare	2024-01-01–2024-12-31	2023-01-01–2023-12-31
Löner och andra ersättningar	34,3	7,9
Sociala kostnader	13,8	4,4
varav pensionskostnader	3,0	1,9
Övriga personalkostnader	0,1	0,1
Summa	**48,2**	**14,3**

	2024-12-31			2023-12-31		
Könsfördelning, styrelse och ledande befattningshavare	Antal på balansdagen	Varav kvinnor, procent	Varav män, procent	Antal på balansdagen	Varav kvinnor, procent	Varav män, procent
Styrelseledamöter	5	0	100	5	0	100
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	8	50	50	5	20	80
Totalt i koncernen	**13**	**31**	**69**	**10**	**10**	**90**

Löner och ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

2024-01-01–2024-12-31	Grundlön, styrelse arvode	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Summa
Styrelseordförande				
Petri Valkama	-	-	-	-
Styrelseledamot				
Patrik Essehorn	-	-	-	-
Joakim Alm	-	-	-	-
Sebastian Vallgårda	-	-	-	-
Rickard Dahlberg	-	-	-	-
Verkställande direktör				
Rickard Langerfors	2,9	14,4	0,8	18,0
Övriga ledande befattningshavare	7,1	10,0	1,7	18,8
Summa	**10,0**	**24,4**	**2,5**	**36,8**

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

Ersättningar till styrelseledamöter

Vid årsstämma den 25 april 2024 beslutades att styrelsearvode inte ska utgå.

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

Nuvarande anställningsvillkor för vd och avtal med ledande befattningshavare

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

Vd har enligt sitt anställningsavtal rätt till årlig ersättning om 2 844 000 kronor och en rörlig ersättning uppgående till maximalt sex månadslöner. Därutöver gör Klövern varje månad marknadsmässiga pensionspremieavsättningar till vd:s pensionsförsäkring.

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

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

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

Incitamentsprogram

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

Utöver bonus har alla anställda rätt att delta i incitamentsprogram som beslutas av styrelsen. Styrelsen har beslutat om fyra olika incitamentsprogram. En redogörelse för programmen finns under rubriken Incitamentsprogram på sidan 45.

NOT 7 Finansiella intäkter

	2024-01-01–2024-12-31	2023-01-01–2023-12-31
Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter	0,2	0,2
Ränteintäkter beräknat enligt effektivräntemetoden	1,9	8,0
Övriga finansiella intäkter	-	-
Summa finansiella intäkter	**2,1**	**8,2**

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

NOT 8 Finansiella kostnader

	2024-01-01–2024-12-31	2023-01-01–2023-12-31
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	75,5	70,2
Övriga räntekostnader	0,0	2,4
Övriga finansiella kostnader	6,6	0,0
Summa finansiella kostnader	**82,1**	**72,6**

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

NOT 9 Derivatinstrument

	2024-01-01–2024-12-31	2023-01-01–2023-12-31
Ingående balans	1,0	2,6
Ränteswap, värdeförändring	-1,1	-1,6
Utgående balans	**-0,2**	**1,0**

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen per kontraktsdagen och värderas till verkligt värde i enlighet med nivå 2 i IFRS13. Samtliga derivat redovisas som tillgångar när verkligt värde är positivt och som skulder om det är negativt. Vinst eller förlust vid en värdeförändring redovisas i resultaträkningen. Derivat har endast använts för att styra räntebindningstid. Se vidare räntebindning i not 20.

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PW, SV, RL, DA

NOT 10 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
Aktuell skatt	**2024-01-01-2024-12-31**	**2023-01-01-2023-12-31**	**2024-01-01-2024-12-31**	**2023-01-01-2023-12-31**
Aktuell skatt på årets resultat	-0,8	1,7	-	0,0
	-0,8	**1,7**	**-**	**0,0**
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-68,6	5,8	-	-
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver	4,4	14,3	-	-
	-64,2	**20,1**	**-**	**-**
Redovisad skatt i resultaträkningen	**-65,1**	**21,8**	**0,0**	**0,0**
Avstämning av effektiv skattesats				
Resultat före skatt	**192,3**	**-1 907,9**	**-27,9**	**109,3**
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget, 20,6, procent	-39,6	393,0	5,8	-22,5
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla värdeförändring	-3,9	-349,6	-	-
Ränteavdragsbegränsningar	-14,7	-10,6	-	22,7
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	8,3	10,6	-	-
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-9,5	-27,5	0,3	-5,7
Ej skattepliktig intäkter	0,9	-0,2	-	-
Resultat från andelar i intresseföretag		-	-	-
Förändrad skatt f g år	-0,8	3,2	-	-
Förändring av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-6,3	-0,1	-6,1	5,6
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,5	3,0	-	-
Redovisad skatt	**-65,1**	**21,8**	**0,0**	**0,0**
Effektiv skattesats, procent	**34**	**-1**	0	0

Klövern har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat.

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld	**Förvaltnings-fastigheter**	**Finansiella tillgångar**	**Obeskattade reserver**	**Summa**
Ingående redovisat värde 2024-01-01	**139,6**	**0,2**	**4,4**	**144,2**
Redovisat:				
Förvärvad/Avyttrad netto				
I resultatet	68,8	-0,2	4,4	64,2
Utgående redovisat värde 2024-12-31	**208,4**	**-**	**-**	**208,4**
Uppskjuten skatteskuld				
Ingående redovisat värde 2023-01-01	**144,7**	**0,5**	**19,0**	**164,3**
Redovisat:				
Förvärvad/Avyttrad netto	-	-	-	-
I resultatet	-5,1	-0,3	-14,7	-20,1
Utgående redovisat värde 2023-12-31	**139,6**	**0,2**	**4,4**	**144,2**

Det finns skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i rapporten över finansiell ställning uppgående till 315,7mkr (268,6).

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

NOT 11 Immateriella tillgångar

	Varumärke		Goodwill uppskjuten skatt		Balanserade kostnader för systemimplementation	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Ingående redovisat värde	**50,0**	**50,0**	**141,9**	**141,9**	-	-
Ingående anskaffningsvärde	-	-	-	-	-	-
Årets förvärv	-	-	-	-	0,8	-
Avyttring	-	-	-	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**50,0**	**50,0**	**141,9**	**141,9**	**0,8**	-
Ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar						
Ingående ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar	-	-	-30,2	-	-	-
Periodens avskrivningar	-	-	-	-	-	-
Avyttring	-	-	-	-	-	-
Nedskrivning	-	-	-11,4	-30,2	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar	-	-	**-41,6**	**-30,2**	-	-
Utgående redovisat värde	**50,0**	**50,0**	**100,3**	**111,8**	**0,8**	-

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

Goodwill uppskjuten skatt härrör från rörelseförvärvet av Birkin Holding AB. Under kvartalet har en analys av de värdena genomförts och den uppskjutna skatten som bokfördes vid förvärvet har skrivets ned med 11,4 mkr (30,2) och ger ett värde vid årets utgång om 100,3 mkr (111,8).

NOT 12 Exploateringsprojekt

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

Från den 17 augusti 2023 genomför Klövern en extern värdering av samtliga fastigheter och exploateringsprojekt vid varje kvartal. Per 31 december 2024 har samtliga förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt värderats av CBRE, en extern oberoende värderare.

Exploateringsprojekt	2024	2023
Ingående redovisat värde	**1036,2**	**1604,8**
Ingående anskaffningsvärde	1716,6	2140,7
Förvärv av Exploateringsprojekt	20,2	-
Nedlagda kostnader	41,7	8,4
Omklassificering till förvaltningsfastighet	-	-326,0
Försäljningar	-	-43,1
Nedlagda projekt	-	-63,4
Utgående anskaffningsvärde	**1778,6**	**1716,6**
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-680,4	-535,9
Periodens nedskrivning	-31,8	-468,9
Periodens omklassade nedskrivningar	-	99,0
Periodens återföring av tidigare nedskrivningar	141,2	203,7
Periodens återföring av nedskrivning av nedlagda projekt	-	21,4
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-571,0**	**-680,4**
Utgående redovisat värde	**1207,5**	**1036,2**

Per 31 december 2024 har ett återvinningsvärde enligt IAS 36 fastställts. Återvinningsvärdet har fastställts till verkligt värde genom en extern värdering av exploateringsprojekten. Vid värdering av Exploateringsprojekt har samma värderingsmodell som för Förvaltningsfastigheter använts, se vidare not 13. Detta har har vid nedskrivningsprövning medfört en nedskrivning med -31,8 mkr (-468,9) under perioden. Redovisat värde efter nedskrivning uppgår till 1 207,5 mkr (1 036,2). Värdenedgången förklaras främst av ökade direktavkastningskrav. Samtidigt finns projekt med ett marknadsvärde som överstiger anskaffningsvärdet med 320,1 mkr (115). Dessa har tagits upp till anskaffningsvärde i balansräkningen.

Exploateringsprojekt består av 14 avtal om markanvisning, 10 exploateringsavtal och 5 aktieöverlåtelseavtal där tillträde ska ske när ny detaljplan vunnit laga kraft, det vill säga en byggrätt har skapats. Även posten förvaltningsfastigheter innehåller byggrätter och pågående detaljplanearbete som syftar till att erhålla en byggrätt.

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

NOT 13 Förvaltningsfastigheter

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

Klövern genomför en extern värdering av samtliga fastigheter och exploateringsprojekt varje kvartal. Per 31 december 2024 har samtliga förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt värderats av CBRE, en extern oberoende värderare.

Förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	6 120,5	6 876,9
Förvärv av fastigheter	-	384,3
Investeringar I befintliga fastigheter	488,3	189,2
Omklassificeringar	-	226,7
Försäljning av fastigheter	-	-70,3
Periodens värdeförändringar	149,1	-1 486,1
Utgående redovisat värde	**6 757,9**	**6 120,5**

Under perioden har 488,3 mkr (189,2) investerats i ny-, till- och ombyggnad i förvaltningsfastigheter. Investeringar i befintliga fastigheter inkluderar en aktiverad ränta om 3,0 mkr (7,0). Den orealiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheter uppgick till 149,1 mkr (-1 486,1) under perioden och redovisas i resultaträkningen på raden "Orealiserade värdeförändringar". Värdeförändringen förklaras främst av ett bedömt högre marknadsvärde för byggrätter. Värdet efter värdeförändring uppgår till det redovisade värdet till 6 757,9 mkr (6 120,5).

Klövern har tecknat exploateringsavtal med kommuner med ett bindande åtagande att erlägga 1 183 mkr (1 234). Klövern har tecknat bindande entreprenad- eller förvärvsavtal avseende fastigheter till ett värde om 1 691 mkr (-) vid räkenskapsårets utgång.

Taxeringsvärden och skattemässigt restvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde förvaltningsfastigheter, varav	2 422,3	2 384,3
Byggnader	1 311,5	1 272,6
Mark	1 110,8	1 111,7
Skattemässigt restvärde	3 662,0	3 243,8

Värderingsmodell

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

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

Värderingsantaganden		2024-12-31	2023-12-31
Kalkylperiod, antal år		20	20
Årlig inflation under kalkylperioden, procent		2,0	2,0
Hyresutveckling bostäder, procent per år under kalkylperioden		1,0	1,0
Kalkylränta, procent		6,3	6,4
Direktavkastningskrav bostäder, procent		4,1	4,1
Direktavkastningskrav lokaler, procent		5,8	4,8–6,5
Hyresvärde, kr/kvm		3 149	3 096
Drifts- och underhållskostnader år 1, kr/kvm		419	412
Värde byggrätt ljus BTA baserat på marknadsstatistik, tkr	Max/min	4,0–35,0	3,5–24,0
	vägt genomsnitt	14,0	13,9

Känslighetsanalys

En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast i en fungerande marknad ligger inom +/– 5 till 10 procent ska ses som mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större.

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

Känslighetsanalys, förändring av värdet på Förvaltningsfastigheter och Exploateringsprojekt sammantaget, mkr	2024-12-31	2023-12-31
Direktavkastningskrav +/– 0,5 procent	–426 / +474	–366 / +429
Hyresvärde, +/– 10 procent	+952 / –958	+858 / –857
Drift- och underhållskostnader, +/– 50 kronor	–171 / +165	–152 / +152

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

NOT 14 Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar

Koncern tillgångar	Tomträtt		Övriga långfr. fordringar		Summa	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Vid årets början	91,6	91,6	-	-	91,6	91,6
Nyupptagna avtal och förnyade avtal	-	-	17,9	-	17,9	-
Avskrivningar	-	-	–4,5	-	–4,5	-
Utgående balans	**91,6**	**91,6**	**13,4**	**-**	**105,0**	**91,6**

Koncern skulder	Tomträtt		Övriga långfr. skulder		Summa	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Vid årets början	–91,6	–91,6	-	-	–91,6	–91,6
Nyupptagna avtal och förnyade avtal	-	-	–17,9	-	–17,9	-
Amortering	-	-	5,5	-	5,5	-
Utgående balans	**–91,6**	**–91,6**	**–12,4**	**-**	**104,0**	**–91,6**

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

För övriga leasingavtal, som utgörs av lokalhyreskontrakt och kontorsinventarier, redovisas en skuld där de fasta betalningarna diskonteras med avtalets implicita ränta. En lika stor nyttjanderätts-tillgång redovisas. Avskrivningar på nyttjanderättstillgången sker linjärt och redovisas i centralad-ministration, medan räntan redovisas i finansiella kostnader. Leasingkostnader med leasingperiod under 12 månader eller mindre leasingavtal med underliggande tillgång av lågt värde redovisas inte som nyttjanderättstillgång.

Av nyttjandevärdet vid årskiftet kommer 88,1 mkr från ett avtal som löper till 2077 men prisförändras 2027 och 3,5 mkr löper till 2044 men prisförändras 2026.

	Koncernen		Moderbolaget	
Avtalade framtida leasingavgifter *	2024-01-01-2024-12-31	2023-01-01-2023-12-31	2024-01-01-2024-12-31	2023-01-01-2023-12-31
Förfall inom 1 år	6,0	-	6,0	-
Förfall inom 2 - 5 år	6,4	-	6,4	-
Förfall senare än 5 år	-	-	-	-
Summa	**12,4**	**-**	**12,4**	**-**

NOT 15 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder i koncernen

Finansiella tillgångar	Finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Fordringar hos intresseföretag	-	-	-	-	-	-
Fordran ägare	-	-	-	-	-	-
Övriga långfristiga fordringar	-	-	17,3	1,0	17,3	1,0
Kundfordringar	-	-	5,2	13,8	5,2	13,8
Övriga fordringar	-	-	46,5	32,2	46,5	32,2
Upplupna intäkter	-	-	13,4	0,8	13,4	0,7
Derivatinstrument	-	1,0	-	-	-	1,0
Likvida medel	-	-	150,3	272,7	150,3	272,7
Summa	**-**	**1,0**	**232,7**	**320,5**	**232,7**	**321,5**
Finansiella skulder						
Skuld till kreditinstitut	-	-	1446,4	1522,7	1446,4	1522,7
Derivatinstrument	0,2	-			0,2	
Leverantörsskulder	-	-	15,2	18,6	15,2	18,6
Övriga kortfristiga skulder	-	-	4,0	20,0	4,0	20,0
Upplupna kostnader	-	-	103,2	65,0	103,2	65,0
Summa	**0,2**	**-**	**1568,7**	**1626,3**	**1568,9**	**1626,3**

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

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

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, KD, PL, PW, SV, RL, DA

NOT 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Ackumulerade anskaffningsvärden	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Förutbetalda hyresrabatter	7,2	8,2	-	-
Upplupna intäkter	1,0	0,8	-	0,0
Övriga förutbetalda kostnader	5,2	4,5	3,0	1,9
Redovisat värde	**13,4**	**13,5**	**3,0**	**1,9**

NOT 17 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
Ackumulerade anskaffningsvärden	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Kassa och banktillgodohavanden	150,3	272,7	8,4	192,3
Redovisat värde	**150,3**	**272,7**	**8,4**	**192,3**

NOT 18 Koncernföretag

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

Klövern Ben AB ä det enda dotterbolag som är direkägt av moderbolaget per 31 december 2024. Klövern Ben är bokfört till 8 520,1 mkr (7 305,4) i moderbolaget, se vidare not 27.

			Kapitalandel/ Rösträttsandel	
Företagens namn 2024-12-31	**Organisations-nummer**	**Säte**	**2024-12-31 procent**	**2023-12-31 procent**
Klövern AB (publ)	556733-4379	Stockholm	Moder-företag	Moder-företag
Klövern Ben AB	559352-4167	Stockholm	100	100
Indirekta dotterföretag				
Klövern Barkarby Centrum Kv B AB	559507-6752	Stockholm	100	-
Klövern Barkarby Centrum Kv C AB	559507-6760	Stockholm	100	-
Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden	769631-9560	Stockholm	100	100
Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden 1	769635-4989	Stockholm	100	100
Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden 2	769635-4971	Stockholm	100	100
Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden 3	769635-4963	Stockholm	100	100
Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden 4	769635-4955	Stockholm	100	100
Bostadsrättsföreningen Klövern Nacka Orminge 1:59	769631-7010	Stockholm	100	100
Bostadsrättsföreningen Klövern Nacka Sicklaön 361:1	769631-9586	Stockholm	100	100
Bostadsrättsföreningen Klövern Sollentuna Eldstrålen 2	769633-5996	Stockholm	100	100
Bostadsrättsföreningen Klövern Stockholm Majblomstret 7	769631-9362	Stockholm	100	100
Bostadsrättsföreningen Klövern Stockholm Skalholt 4	769642-2356	Stockholm	100	100
Bostadsrättsföreningen Klövern Stockholm Skalholt 5	769642-2323	Stockholm	100	100
Bostadsrättsföreningen Klövern Stockholm Ångskampen 4	769631-9339	Stockholm	100	100
Bostadsrättsföreningen Klövern Tyresö Bävern 7	769632-9015	Stockholm	100	100
Bostadsrättsföreningen Klövern Tyresö Bävern 8	769632-9023	Stockholm	100	100
Bostadsrättsföreningen Tappen 12	769642-4493	Stockholm	100	100
Brf Klövern Nacka Sicklaön 13:138 1	769642-2372	Stockholm	100	100
Brf Klövern Nacka Sicklaön 13:138 2	769642-2349	Stockholm	100	100
Klövern Bägersta Byväg AB	559507-6745	Stockholm	100	-

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, KD, PL, PV, SV, RL, DA

Företagens namn 2024-12-31	Organisations-nummer	Säte	Kapitalandel/ Rösträttsandel 2024-12-31 procent	Kapitalandel/ Rösträttsandel 2023-12-31 procent
Ek förening Klövern Nacka Sickla-ön 1	769642-2299	Stockholm	100	100
Ek förening Klövern Nacka Sickla-ön 2	769642-2281	Stockholm	100	100
Eken & Aspen Fastighets AB	559361-7615	Stockholm	100	100
Klövern Ekholmsvägen AB	559507-6729	Stockholm	100	-
Ekonomisk förening Klövern Uppsala Svartbäcken 1:18	769628-9136	Stockholm	100	100
Ekonomiskförening H ALM taket 39	769631-9438	Stockholm	100	100
Fyrsidan 2 AB	559115-2110	Stockholm	100	100
Fyrsidan Fastighets AB	556994-3490	Stockholm	100	100
Fyrsidan Holding AB	556990-6711	Stockholm	100	100
Fyrsidan Projekt AB	559091-2357	Stockholm	100	100
Golfbäcken Mark I AB	559099-1757	Stockholm	100	100
Golfbäcken Mark II AB	559099-1732	Stockholm	100	100
Huddinge Tingshuset Holding 2 AB	559068-9328	Stockholm	100	100
Huddinge Tingshuset Holding 3 AB	559068-9336	Stockholm	100	100
Huddinge Tingshuset Holding AB	559068-9310	Stockholm	100	100
Huvudsta Lägenheter AB	559056-3259	Stockholm	100	100
Ingarö Bostad AB	559341-1530	Stockholm	100	100
Klövern Islandstorget Kv D AB	559507-6703	Stockholm	100	-
Klövern Islandstorget Kv E AB	559507-6711	Stockholm	100	-
Klövern Julklappen AB	559507-6646	Stockholm	100	100
Klövern Karlsviks Strand Kv C AB	559507-6661	Stockholm	100	-
Klövern Karlsviks Strand Kv D AB	559507-6679	Stockholm	100	-
Klövern Karlsviks Strand Kv E AB	559507-6687	Stockholm	100	-
Kista Qvadrat Kommanditbolag	916511-5057	Stockholm	100	100
Kista Square Garden Kommersiellt AB	559174-2993	Stockholm	100	100
Klövern Nacka Strand DP3 AB	559121-8515	Stockholm	100	100
Klövern Askim AB	559148-3317	Stockholm	100	100
Klövern Aspudden Utveckling AB	556976-6354	Stockholm	100	100
Klövern Bergholmsbacken AB	559336-9688	Stockholm	100	100
Klövern Birkin Andelsägare 1 AB	559362-7127	Stockholm	100	100
Klövern Birkin Andelsägare 2 AB	559362-7135	Stockholm	100	100
Klövern Birkin Holding AB	559348-5351	Stockholm	100	100
Klövern Byggrätts AB	559272-6417	Stockholm	100	100
Klövern Claudia AB	559252-1370	Stockholm	100	100
Klövern Eddahuset AB	556831-8405	Stockholm	100	100
Klövern Förrådet 23 AB	559350-5463	Stockholm	100	100
Klövern Haninge Söderbymalm 3:485 AB	559038-0514	Stockholm	100	100
Klövern Holding 100 AB	556828-8624	Stockholm	100	100
Klövern Holding 101 AB	556902-7914	Stockholm	100	100
Klövern Holding 102 AB	556989-3554	Stockholm	100	100
Klövern Holding 103 AB	559016-5188	Stockholm	100	100
Klövern Holding 104 AB	559039-3012	Stockholm	100	100
Klövern Holding 105 AB	559164-7267	Stockholm	100	100
Klövern Holding 106 AB	559164-8422	Stockholm	100	100
Klövern Holding 107 AB	559157-3448	Stockholm	100	100
Klövern Holding 108 AB	559337-1692	Stockholm	100	100
Klövern Holding 109 AB	559336-9670	Stockholm	100	100
Klövern Holding 110 AB	559361-7607	Stockholm	100	100
Klövern Holding 111 AB	559352-6972	Stockholm	100	100
Klövern Holding 112 AB	559350-5455	Stockholm	100	100
Klövern Holding 113 AB	559350-5398	Stockholm	100	100
Klövern Holding 114 AB	559350-5414	Stockholm	100	100
Klövern Holding 115 AB	559352-6964	Stockholm	100	100
Klövern Holding 116 AB	559350-5406	Stockholm	100	100
Klövern Holding 117 AB	559350-5448	Stockholm	100	100
Klövern Holding 118 AB	559350-5380	Stockholm	100	100
Klövern Holding 119 AB	556985-9316	Stockholm	100	100
Klövern Holding 120 AB	556985-9282	Stockholm	100	100
Klövern Holding 121 AB	559385-0752	Stockholm	100	100
Klövern Holding 122 AB	559385-0778	Stockholm	100	100
Klövern Holding 123 AB	559300-0515	Stockholm	100	100
Klövern Holding 124 AB	559102-0424	Stockholm	100	100
Klövern Holding 125 AB	559288-0529	Stockholm	100	100
Klövern Holding 126 AB	559003-1869	Stockholm	100	100
Klövern Holding 128 AB	559252-1404	Stockholm	100	100
Klövern Holding 129 AB	559354-2540	Stockholm	100	100
Klövern Holding 130 AB	559104-9019	Stockholm	100	100
Klövern Holding 131 AB	559104-9027	Stockholm	100	100
Klövern Holding 132 AB	559104-9043	Stockholm	100	100

Transaktion 09222115557543305623 Signerat JA, RD, PL, PW, SW, RL, DA

Företagens namn 2024-12-31	Organisations-nummer	Säte	Kapitalandel/ Rösträttsandel 2024-12-31 procent	2023-12-31 procent
Klövern Holding 133 AB	559104-9001	Stockholm	100	100
Klövern Holding 134 AB	559252-1412	Stockholm	100	100
Klövern Holding 135 AB	559090-3935	Stockholm	100	100
Klövern Holding 136 AB	559428-6113	Stockholm	100	100
Klövern Holding 140 AB	559091-2324	Stockholm	100	100
Klövern Holding 142 AB	559461-7358	Stockholm	100	100
Klövern Holding 143 AB	559461-7374	Stockholm	100	100
Klövern Holding 144 AB	559463-4916	Stockholm	100	100
Klövern Holding 146 AB	559463-4932	Stockholm	100	100
Klövern Holding 147 AB	559463-4940	Stockholm	100	100
Klövern Holding 148 AB	559471-7679	Stockholm	100	100
Klövern Holding 149 AB	559471-7695	Stockholm	100	100
Klövern Holding 150 AB	559471-7711	Stockholm	100	100
Klövern Holding 151 AB	559471-7745	Stockholm	100	100
Klövern Holding 152 AB	559478-4828	Stockholm	100	100
Klövern Holding 153 AB	559478-4794	Stockholm	100	100
Klövern Holding 154 AB	559507-1563	Stockholm	100	-
Klövern Holding 155 AB	559507-6570	Stockholm	100	-
Klövern Holding 156 AB	559507-6612	Stockholm	100	-
Klövern Holding 157 AB	559507-6653	Stockholm	100	-
Klövern Holding 158 AB	559507-6695	Stockholm	100	-
Klövern Holding 159 AB	559507-6737	Stockholm	100	-
Klövern Holding 160 AB	559507-6778	Stockholm	100	-
Klövern Holding 161 AB	559507-1472	Stockholm	100	-
Klövern Holding 162 AB	559510-7573	Stockholm	100	-
Klövern Holding 163 AB	559510-7599	Stockholm	100	-
Klövern Holding 164 AB	559510-7607	Stockholm	100	-
Klövern Holding 165 AB	559510-7615	Stockholm	100	-
Klövern Holding 166 AB	559512-5724	Stockholm	100	-
Klövern Holding 167 AB	559512-5732	Stockholm	100	-
Klövern Holding 168 AB	559512-5740	Stockholm	100	-
Klövern Holding 169 AB	559512-5757	Stockholm	100	-
Klövern Holding 170 AB	559512-5765	Stockholm	100	-
Klövern Holding 171 AB	559512-5773	Stockholm	100	-
Klövern Holding 172 AB	559512-5781	Stockholm	100	-
Klövern Holding 173 AB	559512-5799	Stockholm	100	-
Klövern Holding 174 AB	559512-5807	Stockholm	100	-
Klövern Holding 175 AB	559512-5815	Stockholm	100	-
Klövern Holding 176 AB	559512-5823	Stockholm	100	-
Klövern Holding 177 AB	559512-5831	Stockholm	100	-
Klövern Holding 178 AB	559512-5849	Stockholm	100	-
Klövern Holding 179 AB	559512-5856	Stockholm	100	-
Klövern Holding 180 AB	559512-5864	Stockholm	100	-
Klövern Huddinge Förrådet 19 AB	556274-0836	Stockholm	100	100
Klövern Huddinge Tingshuset 2 AB	559493-0702	Stockholm	0	0
Klövern Internkapital AB	559463-4924	Stockholm	100	100
Klövern Järfälla Veddesta 2:8 AB	556951-6692	Stockholm	100	100
Klövern Järfälla Veddesta 2:9 AB	556465-7277	Stockholm	100	100
Klövern Kista Square Garden 1 Ek.för.	769642-2273	Stockholm	100	100
Klövern Kista Square Garden 2 Ek.för.	769642-2315	Stockholm	100	100
Klövern Kolkajen AB	559229-6700	Stockholm	100	100
Klövern Lilja AB	559300-0481	Stockholm	100	100
Klövern Linköping Oboisten 2 AB	556797-0644	Stockholm	100	100
Klövern Nacka Sicklaön 13:138 AB	559006-0868	Stockholm	100	100
Klövern Nacka Sicklaön 356:1 AB	556751-7023	Stockholm	100	100
Klövern Nacka Sicklaön 369:33 AB	559006-0835	Stockholm	100	100
Klövern Nacka Sicklaön 369:39 AB	559006-0843	Stockholm	100	100
Klövern Nacka Strand 1 AB	559478-4802	Stockholm	100	100
Klövern Nyab 127 AB	559428-6121	Stockholm	100	100
Klövern Nyab 137 AB	559428-6139	Stockholm	100	100
Klövern Nyab 138 AB	559385-0760	Stockholm	100	100
Klövern Nyab 139 AB	559428-6147	Stockholm	100	100
Klövern NYAB 162 AB	559509-5018	Stockholm	100	100
Klövern NYAB 163 AB	559509-5026	Stockholm	100	100
Klövern Nyköping Spelhagen 1:7 AB	559148-3259	Stockholm	100	100
Klövern Projektutveckling AB	559483-9515	Stockholm	100	100
Klövern Saltsjö-Järla AB	556903-4647	Stockholm	100	100
Klövern Schlytersvägen AB	559331-6234	Stockholm	100	100
Klövern Skärholmsdalen AB	559165-1921	Stockholm	100	100
Klövern Sollentuna Tappen 12 AB	559076-2935	Stockholm	100	100

Transaktion 09222115557543305623 Signerat JA, KD, PL, PW, SV, RL, DA

Företagens namn 2024-12-31	Organisations-nummer	Säte	Kapitalandel/ Rösträttsandel 2024-12-31 procent	2023-12-31 procent
Klövern Solna Rovan 2 AB	556987-2947	Stockholm	100	100
Klövern Solna Startboxen 3 AB	556625-3521	Stockholm	100	100
Klövern Spelhagen 2 & 3 AB	559148-3309	Stockholm	100	100
Klövern Stockholm Isafjord 1 AB	556923-4221	Stockholm	100	100
Klövern Stockholm Jämlikheten 2 Ekonomisk förening	769630-1428	Stockholm	100	100
Klövern Stockholm Marievik 22 Ekonomisk förening	769633-2472	Stockholm	100	100
Klövern Stockholm Marievik 29 AB	556684-0913	Stockholm	100	100
Klövern Stockholm Skaftå 1 AB	556922-4230	Stockholm	100	100
Klövern Stockholm Skalholt 2 AB	559471-7729	Stockholm	100	100
Klövern Stockholm Skalholt 3 AB	559471-7737	Stockholm	100	100
Klövern Stockholm Skalholt 4 AB	559471-7687	Stockholm	100	100
Klövern Stockholm Skalholt 5 AB	559471-7703	Stockholm	100	100
Klövern Stockholm Skalholt 6 AB	559471-7752	Stockholm	100	100
Klövern Stockholm Skalholt 7 AB	559471-7760	Stockholm	100	100
Klövern Stockholm Skalholt 8 AB	559472-4626	Stockholm	100	100
Klövern Stockholm Skalholt 9 AB	559472-4634	Stockholm	100	100
Klövern Stockholm Stambanan 2 AB	559510-7581	Stockholm	100	-
Klövern Stockholm Stambanan 3 AB	559510-7623	Stockholm	100	-
Klövern Stockholm Stambanan 4 AB	559510-7631	Stockholm	100	-
Klövern Stockholm Stambanan 5 AB	559510-7649	Stockholm	100	-
Klövern Sundbyberg Doktoranden 1 AB	559350-5422	Stockholm	100	100
Klövern Tyresö Näsby 4:1159 AB	556931-2050	Stockholm	100	100
Klövern Uppsala Kungsängen 24:3 AB	556921-4389	Stockholm	100	100
Klövern Vallentuna Åby 1:182 AB	559161-0646	Stockholm	100	100
Klövern Värmdö Brunn 1:852 AB	559180-1294	Stockholm	100	100
Klövern Västerås Kryssen Regattan AB	559252-1388	Stockholm	100	100
Klövern Västerås Verkstaden 11 Handelsbolag	916623-1507	Stockholm	100	100
Klövern Årstafältet 4 AB	559337-1700	Stockholm	100	100
Klövern Kombo AB	559507-6638	Stockholm	100	-
Klövern Kärrtorp AB	559507-6620	Stockholm	100	-
Klövern Orminge AB	559507-6802	Stockholm	100	-
Popaul Ekonomisk förening	769629-6263	Stockholm	100	100
Samur Fastighet 1 AB	559083-0831	Stockholm	100	100
Samur Fastighet 2 AB	559083-0864	Stockholm	100	100
Samur Handelsbolag	916672-8171	Stockholm	60	60
Klövern Skarpnäcks Sportfält AB	559507-6604	Stockholm	100	-
Klövern Skärgårdskogen AB	559507-1498	Stockholm	100	-
SNB Kista Fastighet 2 AB	559030-7871	Stockholm	100	100
SNB Kista Fastighet 3 AB	559030-7939	Stockholm	100	100
Klövern Stora Sköndal AB	559507-1480	Stockholm	100	-
Surban AB	559507-6810	Stockholm	100	100
Klövern Träklippan AB	559507-6596	Stockholm	100	-
Klövern Tumsaxen AB	559507-6588	Stockholm	100	-
Tuss Fastighets AB	559194-8962	Stockholm	100	100
Tyresö Näsby 4:1616 AB	559461-7366	Stockholm	100	100
Tyresö Näsby 4:1617 AB	559461-7382		100	100
Klövern Ulleråker AB	559507-6794	Stockholm	100	-
Klövern Årstafältet Valla 1A AB	559507-1571	Stockholm	100	-
Klövern Årstafältet Valla 2 AB	559507-6562	Stockholm	100	-
Klövern Årstafältet Valla 2A AB	559507-1589	Stockholm	100	-

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

NOT 19 Eget kapital

Aktiekapital
Det registrerade aktiekapitalet på 18,2 (15,4) mkr består av 182 456 752 (153 646 560) stamaktier. Aktiernas kvotvärde är 0,10 kr.

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

Stamaktier (miljoner)	2024-01-01-2024-12-31	2023-01-01-2023-12-31
Antal utestående aktier vid årets början	153,6	128,0
Nyemission av stamaktier 2023-08-17	-	13,9
Nyemission av stamaktier 2023-09-28	-	5,9
Nyemission av stamaktier 2023-11-14	-	5,9
Nyemission av stamaktier 2024-04-25	13,3	-
Nyemission av stamaktier 2024-06-19	0,0	-
Nyemission av stamaktier 2024-08-28	15,5	-
Antal utestående aktier vid årets slut	**182,4**	**153,6**

Utdelning
Efter balansdagen har styrelsen föreslagit att till förfogande stående utdelningsbara medel om 8 274 873 187 kronor balanseras i ny räkning. Ingen utdelning till aktieägarna föreslås. Dispositionen av utdelningsbara medel blir föremål för fastställelse på årsstämman den 29 april 2025.

Medel till stämmans förfogande, kronor	
Tillskjutet kapital	8 508 576 210
Överkursfond	2 606 153 821
Balanserat resultat	-2 811 932 975
Årets resultat	-27 923 869
	8 274 873 187

Förslag till disposition, kronor	
Balanseras i ny räkning	**8 274 873 187**
Till aktieägarna utdelas	-
	8 274 873 187

NOT 20 Finansiella risker

Klöverns resultat, finansiella ställning och kassaflöde påverkas både av förändringar i omvärlden och av Klöverns eget agerande. Riskhanteringsarbetet syftar till att tydliggöra och analysera de risker som företaget möter samt att så lång det är möjligt förebygga och begränsa eventuella negativa effekter. Det är styrelsen som har det övergripande ansvaret för Klöverns riskarbete, inklusive finansiella risker. Riskarbetet omfattar att identifiera, bedöma och värdera de risker som Klövern ställs inför. Prioritet läggs på de risker som vid en samlad bedömning avseende möjlig påverkan, sannolikhet och konsekvens bedöms kunna ge mest negativ effekt för Klövern. I avsnittet risker och osäkerhetsfaktorer på sidorna 50–52 återfinns Klöverns riskanalys.

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

Kreditrisk
Kreditrisk är risken att Klöverns motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka Klövern en finansiell förlust. Klövern har endast en mycket begränsad exponering för kreditrisk i kund och hyresfordringar då dessa fordringar per balansdagen uppgick till 5,2 mkr (13,8) Historiskt sett har Klövern inte haft några betydande kreditförluster relaterade till kund och hyresfordringar. Klövern hade per balansdagen inga förfallna kund eller hyresfordringar av betydelse.

Risken för kreditförluster kopplat till likvida medel bedöms som låg då likvida medel per den 31 december 2024 uppgår till 150,3 mkr (272,7) och endast består av banktillgodohavanden i svenska affärsbanker. Klöverns målsättning är att ha en kontinuerlig uppföljning av kreditrisk hänförligt till placeringar. För placeringar på bankkonton så är målsättningen att motparten ska ha en hög kreditvärdighet om minst investment grade rating (S&P).

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

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

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

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

NOT 20 - fortsättning

Likviditetsrisk och refinansieringsrisk

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

Genom att vara aktiv på kreditmarknaden, ha flera kapitalkällor och kreditgivare minskar risken att inte få tillgång till finansiering. Av de krediter som ska refinansieras under 2025 har vi pågående dialoger och ett flertal kreditbeslut. Klöverns kontraktsenliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellerna nedan. Skulderna har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Nedan visas kreditavtal/-ramar som Klövern har ingått för att kunna uttnytja krediten.

	Belopp	Utnyttjad	Belopp	Utnyttjad
Löptidsanalys	**2024-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2023-12-31**
Byggkreditiv	1 875,3	104,6	151,1	-

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

Kapitalbindning	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Inom 1 år	1 239,1	103,3
Inom 1-2 år	209,1	1 221,3
Inom 3-5 år	19,5	200,0

Räntebindning	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Inom 1 år	1 367,6	1 158,1
Inom 1-2 år	100,0	366,5
Inom 3-5 år	-	-

NOT 21 Övriga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Skatteskulder	0,9	18,8	-	5,4
Leverantörsskulder	15,2	18,6	0,8	0,7
Övriga skulder	3,1	1,3	0,2	2,2
Redovisat värde	**19,2**	**38,6**	**1,0**	**8,3**

NOT 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Förutbetalda hyror	20,3	17,6	-	-
Upplupna räntekostnader	2,9	3,6	-	0,3
Upplupna personalkostnader	12,1	16,9	12,1	4,0
Upplupna driftkostnader fastighet	5,4	6,6	-	-
Upplupna projektkostnader	54,1	13,1	-	-
Övriga upplupna kostnader	8,5	7,3	8,0	6,6
Redovisat värde	103,2	65,0	20,1	10,9

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SW, RL, DA

NOT 23 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2024-01-01–2024-12-31	2023-01-01–2023-12-31	2024-01-01–2024-12-31	2023-01-01–2023-12-31
Avskrivningar	0,1	0,1	0,0	0,0
Redovisat värde	**0,1**	**0,1**	**0,0**	**0,0**

Förändring av koncernens skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

			Icke-kassaflödespåverkande förändringar			
Löptidsanalys	2024-01-01	Kassaflöden från finansiering	Periodisering av lånekostnader samt övervärde obligation	Omklassificering	Kvittning av fordran/skuld	2024-12-31
Räntebärande skulder	1 522,8	–76,7	0,3	-	-	1446,4
Skulder till koncernföretag/intresseföretag	-					
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**1 522,8**	**–76,7**	**0,3**			**1446,4**

			Icke-kassaflödespåverkande förändringar			
Löptidsanalys	2023-01-01	Kassaflöden från finansiering	Periodisering av lånekostnader samt övervärde obligation	Omklassificering	Kvittning av fordran/skuld	2023-12-31
Räntebärande skulder	1 388,0	133,3	1,5	-	-	1 522,8
Skulder till koncernföretag/intresseföretag	-	-	-	-	-	-
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**1 388,0**	**133,3**	**1,5**	-	-	**1 522,8**

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

NOT 24 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
Ställda säkerheter	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Företagsinteckningar	10,3	10,3	10,3	10,3
Fastighetsinteckningar	1 922,1	2 252,9	-	-
Summa	**1 932,4**	**2 263,2**	**10,3**	**10,3**

Eventualförpliktelser	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	-	-	2 900,2	3 017,6
Summa	**-**	**-**	**2 900,2**	**3 017,6**

Borgensförbindelser i moderbolaget avser främst dotterbolagens banklån, kreditiv och säkerställande av åtaganden i dotterbolag gentemot kommuner enligt exploateringsavtal. Uttöver fastighetsinteckningar finns uttagna pantrev i eget förvar till ett värde av 1 380,0 mkr (485,6).

NOT 25 Transaktioner med närstående

Koncernen

Koncernens dotterföretag är företag som är närstående till moderbolaget.

Alla transaktioner mellan Klövern AB (publ) och dess dotterföretag har eliminerats i koncernredovisningen. Prissättning har skett på marknadsmässiga villkor.

Klövern har köpt redovisningstjänster för 3,6 mkr (4,1) av ALM Equity under perioden. Klövern har även köpt tjänster från Walthon Advokater för 3,7 mkr (5,0) där styrelseledamot Patrik Essehorn är delägare. Klövern har därutöver köpt tjänster från Corem 0,3 (2,4) och Alm Equity 3,7 (5,6) samt entreprenadstjänster för 128,4 mkr (26,1) från bolag inom ALM Equity under perioden. Klövern har gjort betalningar i projekt till Corem Property Group om 17,6 mkr och Alm Equity om 1,0 mkr.

Moderbolaget

En förteckning av koncernens dotterföretag, vilka även är de företag som är närstående till moderföretaget, anges i not 18. Alla transaktioner mellan Klövern AB (publ) och dess dotterföretag har eliminerats i koncernredovisningen.

För information om ersättningar till ledande befattningshavare, se not 6 Anställda, löner och personalkostnader.

Sammanställning av moderbolagets transaktioner med närstående

Koncernbolag	**2024-01-01–2024-12-31**	**2023-01-01–2023-12-31**
Intäkter av varor/ tjänster	42,0	34,6
Räntenetto	-	110,0
Koncernbidrag	68,7	30,3
Skuld på balansdagen	280,4	468,1
Fordringar på balansdagen	55,2	767,9

Andra närstående		
Inköp av varor/ tjänster	**4,8**	**4,6**

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

NOT 26 Bokslutsdispositioner

Moderbolag	**2024-01-01–2024-12-31**	**2023-01-01–2023-12-31**
Koncernbidrag	**68,7**	**30,3**
Förändring periodiseringsfond	9,9	-
Summa	**78,5**	**30,3**

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

NOT 27 Andelar i dotterbolag

Moderbolagets andelar i direkt ägda dotterbolag	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat anskaffningsvärde	**9 205,4**	**2 000,1**
Årets anskaffningar	-	-
Tillskott	1 214,7	7 205,3
Försäljningar	-	-
Utgående redovisat anskaffningsvärde	**10 420,1**	**9 205,4**
Ingående ackumulerade nedskrivningar	**-1 900,0**	**-1 900,0**
Nedskrivningar	-	-
Återförda nedskrivningar	-	-
Utgående redovisat värde	**8 520,1**	**7 305,4**

Moderbolagets enda direktägda dotterbolag är Klövern Ben AB.

NOT 28 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
Ingående redovisat värde	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	0,2	0,2	0,2	0,2
Anskaffningar	-	-	-	0,0
Försäljningar och utrangeringar	-	-	-	0,0
Utgående anskaffningsvärde	**0,2**	**0,2**	**0,2**	**0,2**
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-0,0	-0,0	-0,0	-0,0
Försäljgning och utrangering	-	-	-	0,0
Årets avskrivning	-0,1	-0,0	-0,1	-0,0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-0,1**	**-0,0**	**-0,1**	**-0,0**
Utgående redovisat värde	**0,1**	**0,2**	**0,1**	**0,2**

Inventarierna består av kontorsutrustning.

NOT 29 Obeskattade reserver i moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat anskaffningsvärde	9,9	9,9
Återföring/avsättning periodiseringsfond	-9,9	-
Utgående redovisat värde	**0,0**	**9,9**

NOT 30 Händelser efter balansdagen

I januari 2025 säljstartas projektet Viridum vid Telefonplan.

I januari 2025 beslutade stämman att genomföra en nyemission om högst 8 532 423 stamaktier.

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagetsställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översiktöver utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför. Årsredovisningen innehåller också koncernens och moderbolagets hållbarhetsrapportering enligt ÅRL 6 kap 11§, se sidorna 92–121. För hållbarhetsredovisning med utgångspunkt enligt Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD, se allmänna upplysningar sidan 93.

Stockholm den 3 april 2025

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

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

Vår revisionsberättelse har avgivits den 3 april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson
Auktoriserad Revisor

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Klövern AB för år 2024 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 42–48. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 40–85 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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 42–48. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

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

Övrig upplysning
Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 3 April 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–40 samt 88–121. 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 Redovisningsstandarder, 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.

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.

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

Revisionsberättelse

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Klövern AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

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

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

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

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 bolagsstyrningsrapporten
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 42–48 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande 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.

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 årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Resultaträkning					
Hyresintäkter	221,4	198,2	115,1	15,5	12,1
Övriga intäkter	0,3	5,0	5,1	-	-
Driftnetto	135,7	118,1	77,1	-2,3	-2,1
Central administration	-109,4	-57,7	-34,6	-9,2	-29,6
Finansiella intäkter och kostnader	-79,9	-64,4	-32,7	-23,7	-26,2
Förvaltningsresultat	-53,7	-4,0	9,8	-35,2	-57,8
Resultat från bostadsutveckling	-	-	-7,8	-49,0	-30,8
Resultat från andelar i intresseföretag	-	-	3,7	9,4	7,2
Orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar	245,9	-1 825,1	-1 721,2	1 043,6	-
Årets resultat	127,2	-1 886,1	-1 735,4	753,7	-83,3
Balansräkning					
Immateriella tillgångar	151,2	161,8	191,9	1,7	2,9
Exploateringsprojekt	1 207,5	1 036,2	1 604,8	-	-
Förvaltningsfastigheter	6 757,9	6 120,5	6 876,9	2 209,9	-
Övriga anläggningstillgångar	108,9	93,8	662,9	483,6	672,4
Projektfastigheter	-	-	-	63,4	1 071,3
Övriga omsättningstillgångar	65,1	59,6	124,3	106,8	210,5
Likvida medel	150,3	272,7	84,1	44,6	33,8
Summa eget kapital	6 559,7	5 882,4	7 815,5	1 426,0	672,3
Balansomslutning	8 441,1	7 744,6	9 545,0	2 912,1	1 990,8
Nyckeltal					
Soliditet, procent	77,7	76,0	81,9	49,0	33,8
Substansvärde (NAV) per aktie	36,54	38,5	61,2	13,4	5,5
Överskottsgrad fastigheter i förvaltning, procent	67,2	72,0	71,2	n/a	n/a

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

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

Nyckeltal

	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Relaterade till förvaltningsfastigheter i förvaltning				
Överskottsgrad, procent	67,2	72,0	71,2	n/a
Belåningsgrad (LTV), procent	61,0	61,1	56,9	n/a
Uthyrningsgrad, procent	100	99	96	n/a
Area uthyrningsbara kvm	19 767	19 951	15 931	n/a
Antal lägenheter vid periodens slut	468	468	420	n/a
Marknadsvärde vid periodens slut, mkr	952	961	957	n/a
Relaterade till Förvaltningsfastigheter i pågående byggnation				
Antal lägenheter vid periodens slut	1041	-	48	n/a
Marknadsvärde, mkr	781	-	124	n/a
Finansiella				
EBITDA marginal, procent	11,9	30,5	31,1	n/a
Belåningsgrad (LTV), procent	21,4	24,9	20,2	n/a
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	0,3	0,9	0,8	-3,6
Soliditet på balansdagen, procent	77,7	76,0	81,9	49,0
Justerad soliditet (Soliditet NAV) på balansdagen, procent	80,8	78,4	84,2	56,4
Genomsnittlig ränta på balansdagen, procent	4,3	5,2	4,3	n/a
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	1296	1250	1304	104
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet, mkr	-69,8	-9,3	-12,3	-73,2
Aktierelaterade				
Periodens resultat, kr per aktie	0,76	-13,93	-13,79	6,14
NAV kr per aktie	36,5	38,5	61,24	13,38

Beräkning av de alternativa nyckeltalen finns på klovern.se

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

Definitioner

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

Relaterade till förvaltningsfastigheter i förvaltning

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

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

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

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

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

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

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

Relaterade till förvaltningsfastigheter i pågående byggnation

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

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

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

Finansiella nyckeltal

Nyckeltalen under den här rubriken avser hela Klövern.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aktierelaterade nyckeltal

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

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, KD, PL, PV, SV, RL, DA

Definition av fastighetsportföljen och dess faser

Klöverns fastighetsportfölj består av förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt. Förvaltningsfastigheter är fastigheter som ägs av bolag som ingår i Klövernkoncernen. Exploateringsprojekt är projekt som syftar till att köpa en fastighet. Det kan vara en markanvisning eller ett optionsavtal med en rättighet att förvärva en fastighet när en stadsplan har fastställts eller ett bygglov har erhållits. Därutöver använder Klövern olika benämningar på fastigheter och exploateringsprojekt beroende på var i förädlingsprocessen projektet befinner sig.

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter – fastigheter som Klövern äger. Redovisningsmässigt redovisas förvaltningsfastigheter enligt IAS 40 och nivå 3 i IFRS 13 "Icke observerbara indata".

Förvaltningsfastigheter kan i sin tur delas upp i olika förädlingsfaser.

- Projektfastigheter är fastigheter som Klövern avser att bygga bostadshus på, men som fram till rivning och byggstart är uthyrda. Uthyrning sker främst av lokaler och parkeringsplatser, till största delen med korta kontrakt och utan besittningsrätt. Dessa fastigheter är en viktig inkomstkälla för Klövern innan de nybyggda bostadshusen är färdigställda och kan hyras ut. På fastigheterna pågår parallellt ett arbete med att ändra detaljplanen för att möjliggöra att bygga bostadshus. Klövern kallar fastigheterna för projektfastigheter när vi syftar på uthyrningsverksamheten och fastigheter i detaljplaneprocess när vi syftar på projektet som ska leda till en ändrad detaljplan. När detaljplanen är beslutad är det en fastighet med färdig detaljplan, men också en projektfastighet så länge uthyrning pågår fram till projektstart.

- Fastigheter och lägenheter där det pågår ett arbete med att ändra detaljplanen för att möjliggöra att bygga bostadshus. Dessa kallas fastigheter "i detaljplan" eller fastigheter "med färdig detaljplan" beroende på vilket skede i processen de befinner sig i. En fastighet som befinner sig i dessa utvecklingsfaser kan samtidigt vara en projektfastighet om den är uthyrd.

- Fastigheter och lägenheter redovisas som i produktion när det finns ett tecknat entreprenadkontrakt och entreprenören har börjat arbeta, det vill säga produktionsstart. Det kan finnas villkor i kontraktet som gör att produktionen kan pausas eller avbrytas. Produktion delas upp i projektering och byggnation.
- Fastigheter och lägenheter redovisas som i byggnation när det finns ett bindande avtal med en entreprenör om att uppföra ett hus utan villkor som gör att produktionen ensidigt kan avbrytas.
- Fastigheter och lägenheter som är färdigbyggda och som hyrs ut för bostäder kallar Klövern för fastigheter i förvaltning.

Exploateringsprojekt
Exploateringsprojekt är projekt där Klövern har en markanvisning eller ett optionsavtal att förvärva en fastighet när en ny detaljplan har vunnit laga kraft eller till exempel när bygglov för bostadsfastighet erhållits. Eftersom fastigheten inte ägs av Klövern klassas projektet som exploateringsprojekt. Redovisningsmässigt redovisas exploateringsprojekt enligt IAS 38 med beaktande av IAS 36 och nivå 3 i IFRS 13 "Icke observerbara indata".

Beroende på skedet i processen befinner sig projekten i fasen "i detaljplan" eller "med färdig detaljplan". Efter förvärvet klassificeras exploateringsprojekten om till förvaltningsfastigheter.

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

Planerade lägenheter
Begreppet planerade lägenheter används för lägenheter där Klövern har en pågående detaljplaneprocess eller en lagakraftvunnen detaljplan och lägenheterna ännu inte är färdigställda.

Det kan vara en fastighet eller en tomträtt som Klövern innehar och där ett bostadhus planeras eller är under uppförande, dvs i produktion. Det kan också vara en markanvisning eller en option att köpa ett bolag som äger en fastighet där produktion av lägenheter planeras.

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

06

Hållbarhetsrapport

93 Allmän information

104 Miljöinformation

113 Social information

120 Styrningsinformation

121 Revisorns yttrande



ESRS 2 – Allmänna upplysningar

Grund för utarbetandet

BP-1: Allmän grund för utarbetandet av hållbarhetsförklaringen

BP-2: Upplysningar med avseende på särskilda omständigheter

Klöverns hållbarhetsarbete för verksamhets- och redovisningsåret 2024 beskrivs i enlighet med lagkravet om hållbarhetsrapportering. Klövern bildades år 2022 och detta är bolagets tredje hållbarhetsredovisning. Nästa redovisning av hållbarhetsarbetet kommer att publiceras våren 2026. Information om det övergripande hållbarhetsarbetet kan även hittas på www.klovern.se.

För 2024 har Klövern påbörjat arbetet med att rapportera i enlighet med ESRS (European Sustainability Reporting Standards), en förberedelse inför rapportering enligt regelverket CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Rapporten för år 2024 är inte en komplett ESRS-rapport. Den information som ligger till grund för redovisningen har samlats in genom olika redovisningssystem och interna rapporteringsprocesser. Avgränsningar avseende rapporteringen anges vid respektive upplysningskrav för ESRS-standarder.

I hållbarhetsrapporten ingår samtliga helägda dotterbolag. Hållbarhetsrapportens omfattning motsvarar den finansiella rapporteringen. Inga avyttringar eller förvärv har gjorts under året som påverkar hållbarhetsrapporteringen eller de väsentliga hållbarhetsfrågorna. Års- och hållbarhetsredovisningen omfattar perioden 1 januari till och med 31 december 2024. Hållbarhetsrapporten är inte föremål för extern granskning.

Rapportering enligt EU:s taxonomiförordning

Klövern omfattas inte av upplysningskraven enligt taxonomiförordningen för år 2024. Klöverns avsikt är att rapportera enligt taxonomin för kommande år.

Upplysningar enligt årsredovisningslagen

Område	Exempel på Klöverns hållbarhetsarbete	Sidhänvisning
Väsentliga frågor	Under 2024 har Klövern genomfört en dubbel väsentlighetsanalys i enlighet med kraven inom CSRD och ESRS. Väsentlighetsanalysen kommer att vara föremål för årlig översyn.	99
Miljö	Klöverns mest prioriterade område inom miljö är att reducera utsläppen av växthusgaser. Klövern bedriver ett strukturerat arbete för att öka energi- och resurseffektiviteten i hela verksamheten.	104
Sociala förhållanden	Klöverns utgångspunkt är att skapa levande och trygga områden där de boende trivs och stannar kvar. Bolaget arbetar strukturerat med social värdeskapande analys i all projektutveckling.	113
Personal	Klövern ska vara en arbetsplats där alla som jobbar trivs, känner sig inkluderade, respekterade och trygga. Vi har nolltolerans mot all form av diskriminering, särbehandling och trakasserier.	113
Mänskliga rättigheter	Vi fortsätter att arbeta för ökad jämlikhet och mångfald i egen verksamhet och i värdekedjan. Vi ställer tydliga krav för att främja goda arbetsvillkor och arbetsrelaterade rättigheter i bolagets leverantörsled.	113
Antikorruption	Klövern arbetar förebyggande mot korruption och mutor. Vi fortsätter arbetet med att bygga företagskultur, utbildning i uppförandekod och policyer samt uppföljning av leverantörer och samarbetspartners. Vi har en visselblåsarfunktion och eventuella överträdelser följs upp.	120
Affärsmodell	Klöverns affärsmodell är att skapa värdetillväxt genom transaktioner, utveckling, försäljning och långsiktig förvaltning av bostadsfastigheter.	96
Policyer	Revidering av bolagets styrdokument och vidareutveckling av interna rutiner sker årligen.	94
Risker	Klövern genomför kontinuerligt analys av risker och ser över handlingsplaner för hantering av dessa. Klimatriskanalyser görs i enlighet med TCFD på byggnadsnivå och rapportering enligt EU-taxonomin utvecklas successivt.	94

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, KD, PL, MV, SV, RL, DA

Styrning

GOV-1: Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll

GOV-2: Information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets förvaltnings-, ledningsoch tillsynsorgan

Hållbar utveckling är grundläggande och vägledande för all verksamhet inom Klövern. Hållbarhetsarbetet är integrerat i alla delar av bolagets verksamhet. Till grund för arbetet ligger tillämpliga lagar, regelverk, internationella ramverk, interna policyer och mål. Detta beskrivs i det övergripande styrdokumentet Hållbarhetspolicy och uppförandekod.

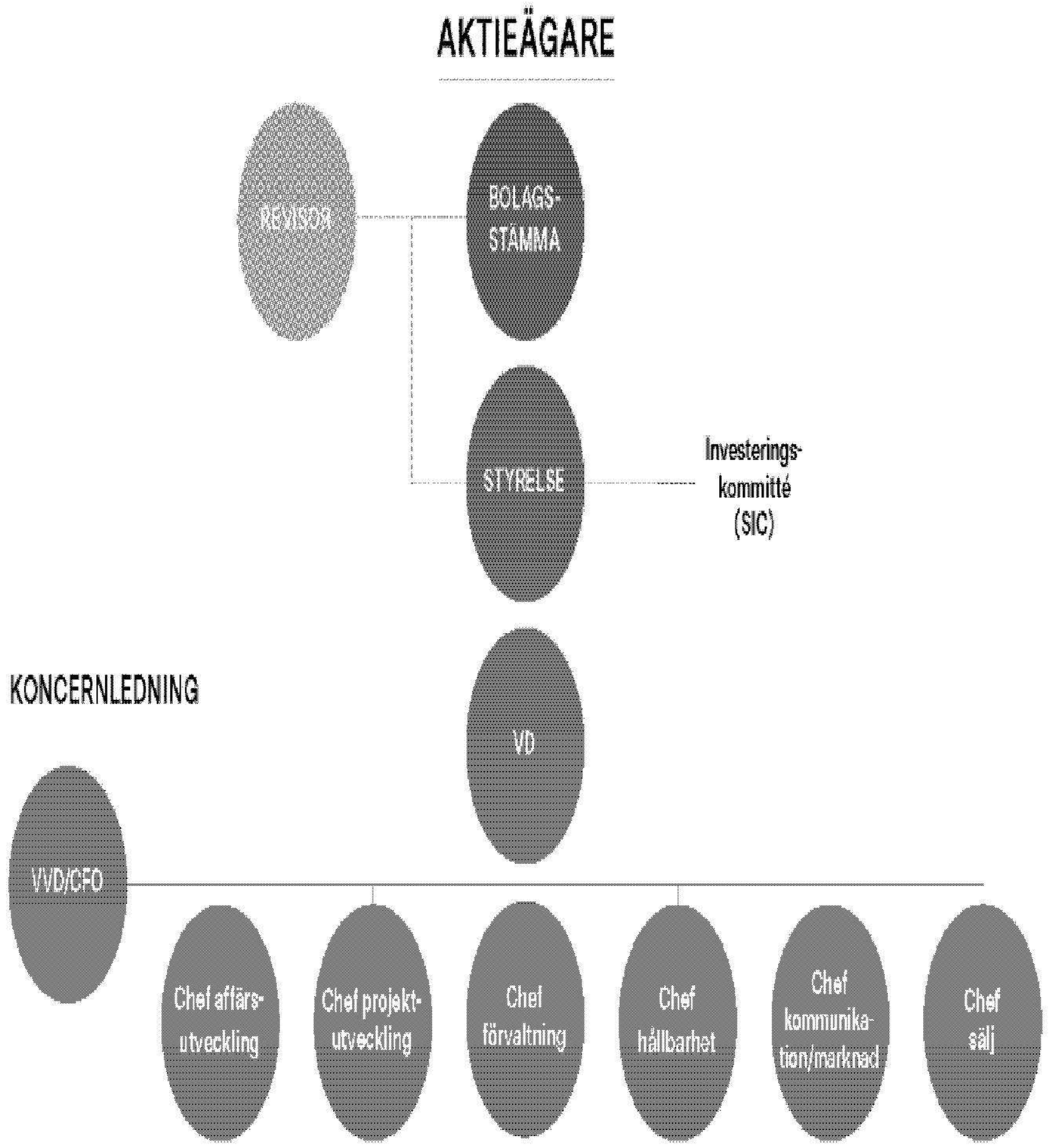
I Hållbarhetspolicyn beskrivs Klöverns ställningstaganden och värderingar utifrån tre huvudområden: ekonomiskt, socialt och miljömässigt ansvar. Utgångspunkten är FN:s Global Compact principer kring mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och korruption, samt våra värderingar.

Fokus i det strategiska och operativa hållbarhetsarbetet ligger på de prioriterade hållbarhetsområden som identifierats i Klöverns dubbla väsentlighetsanalys, sida 99–101.

Styrelsens arbete med hållbarhetsfrågor

Klöverns styrelse fastställer årligen övergripande policyer, strategier och långsiktiga mål och efterser att bolagets strategi och investeringar följer fastställda riktlinjer för hållbar utveckling. Styrelsen godkänner också den dubbla väsentlighetsanalysen. Styrelsen har därmed en övervakande roll och sätter genom policy, affärsstrategi och långsiktiga mål ramarna för hållbarhetsarbetet.

Styrelsen antar även årligen en policy som beskriver de övergripande principerna för företagsstyrningen, den så kallad Bolagsstyrningspolicyn. Denna policy syftar till att knyta ihop strategin med de interna regler och processer som används för att styra verksamheten. I bolagets process för styrning och uppföljning ingår dels att identifiera och hantera såväl risker som möjligheter, dels att säkerställa framdrift mot de mål och åtaganden som har beslutats. Klöverns övergripande hållbarhetsmål är integrerade med övriga affärs- och verksamhetsmål vilket innebär att de utgör del i det årliga arbetet med affärsplanering, riskanalys och strategi.



Tabell över hur Klöverns policyer svarar mot olika hållbarhetsområden

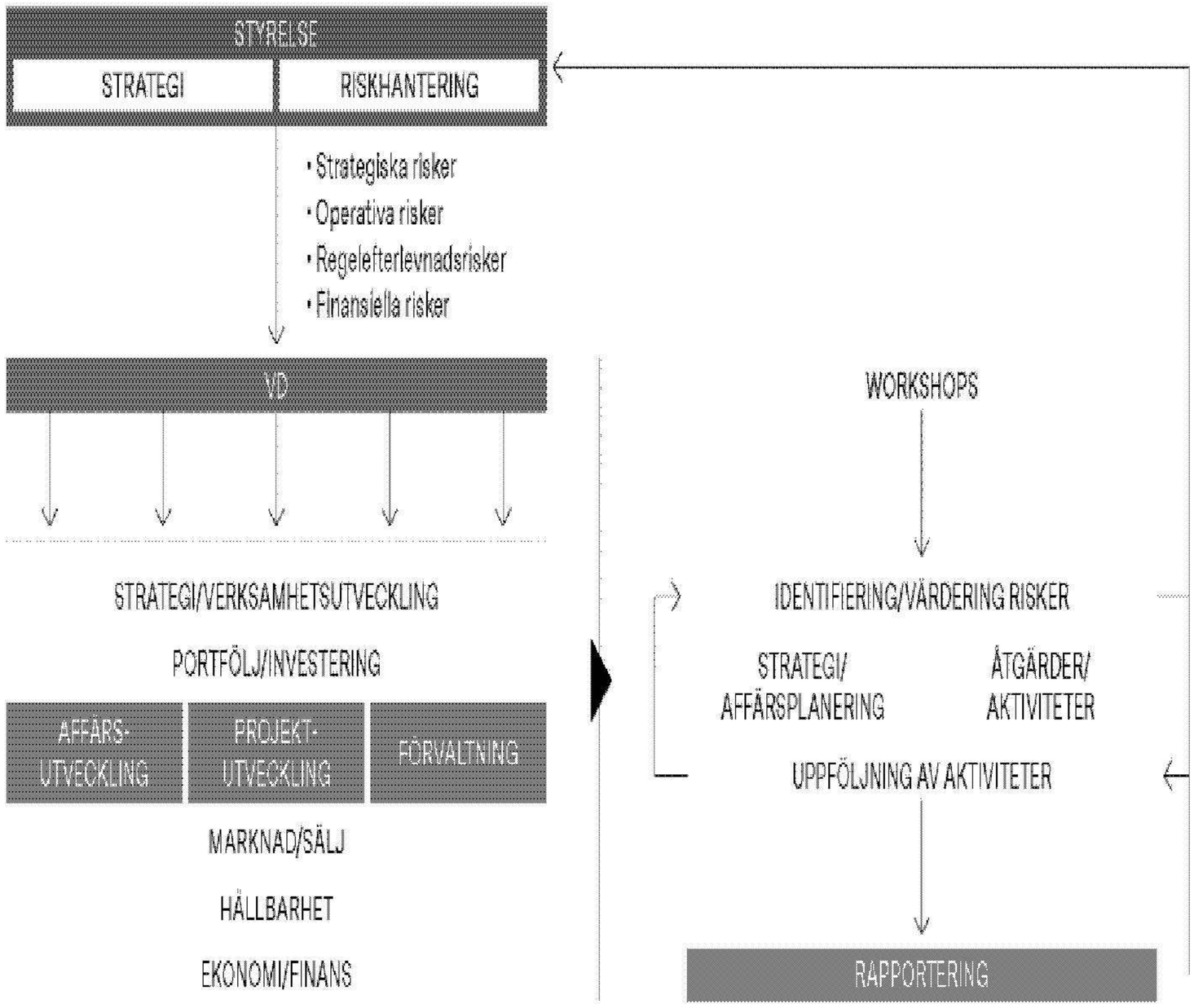
Dokument	Beslut samt översyn	Policyägare	E1	E4	E5	S1	S2	S3	G1
Finanspolicy	Styrelsen årligen	vd							●
Investeringspolicy	Styrelsen årligen	vd							
Konfliktspolicy	Styrelsen årligen	vd							●
Krishanteringspolicy	Styrelsen årligen	vd				●	●		●
Arbetsmiljöpolicy	Styrelsen årligen	vd				●	●		
Policy för personuppgiftsbehandling	Styrelsen årligen	vd							
Informationspolicy	Styrelsen årligen	vd							●
Hållbarhetspolicy och uppförandekod	Styrelsen årligen	vd	●	●	●	●	●	●	●
Bolagsstyrningspolicy	Styrelsen årligen	vd	●	●	●	●			●
Riskpolicy	Styrelsen årligen	vd							●
Värderingspolicy	Styrelsen årligen	vd							●
IT- och informationssäkerhetspolicy	Styrelsen årligen	vd							●

E1 – Klimatförändringar E4 – Biologisk mångfald E5 – Cirkularitet S1 – Egna medarbetare
S2 – Arbetstagare i värdekedjan S3 – Berörda samhällen G1 – Ansvarsfullt företagande

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

Det är styrelsens ansvar att upprätta ändamålsenliga och effektiva system för riskhantering och intern kontroll. Risker inom det större hållbarhetsområdet finns integrerade som ett riskslag bland övriga verksamhets- och affärsrisker och utgör som sådant en del i det årliga arbetet med riskanalys och affärsplanering. Klövern identifierar, värderar och hanterar risker som hotar Klöverns värdegrund, vision, verksamhetsidé samt affär. Bedömning av risker sker årligen inom riskkategorierna strategiska risker, operativa risker, efterlevnadsrisker samt finansiella risker. Vd presenterar årligen en uppdaterad riskanalys för diskussion i revisionsutskottet (styrelsen) följt av färdigställande och godkännande i styrelsen. Klövern utför årligen även en riskbedömning av verksamhetsprocessernas risker. Kontrollaktiviteter som motverkar de mest väsentliga riskerna i riskbedömningen ska därefter fastställas. Dessa kontrollaktiviteter fungerar som utgångspunkt för vilken lägsta nivå av kontroll som ska vara etablerad och fungera i Klöverns identifierade verksamhetsprocesser. En självutvärdering av lägsta nivån av kontroll i verksamhetsprocesserna ska årligen utföras och rapporteras till revisionsutskottet (styrelsen). Vice vd är ansvarig för självutvärderingsprocessen.

Riskhanteringsprocess



Utöver de policyer som styr hållbarhetsarbetet finns även ytterligare styrdokument beslutade av vd, samt riktlinjer och processer, bland dessa kan nämnas uppförandekod för leverantörer, arbetsmiljöhandbok och riktlinjer för likabehandling.

Företagsledningens arbete med hållbarhetsfrågor

Hållbarhetsarbetet sker med utgångspunkt i bolagets strategi och långsiktiga mål samt den treåriga affärsplan som revideras årligen av ledningen och beslutas av styrelsen. Fokus ligger på de prioriterade hållbarhetsområden som identifierats i Klöverns dubbla väsentlighetsanalys.

Vd äger det övergripande ansvaret för strategi och affärsplan. vd har delegerat ansvaret för att driva och utveckla hållbarhetsarbetet till hållbarhetschef som ingår i bolagets ledningsgrupp. Ledningsgruppen beslutar om och ansvarar för de årliga, operativa målen såväl som för att de genomförs och följs upp. Det är ledningsgruppens ansvar att årligen revidera den dubbla väsentlighetsanalysen efter bearbetning och att säkerställa att strategisk inriktning och operativa mål är i linje med väsentlighetsanalysen.

Ledningen har även etablerat en särskild krisledningsfunktion. Klövern ska vara förberett på en kris av något slag och ska ha en krishanteringsplan samt en kontinuitetsplan (Business Continuity Plan) på plats för verksamheten. Vd är ansvarig för verksamhetens krishantering.

Hållbarhetsorganisationen

Det strategiska och operativa arbetet leds av hållbarhetschef som koordinerar arbetet med övriga kompetens- och verksamhetsområden och rapporterar till ledning och styrelse. Hållbarhetschef ansvarar också för sammanställning av hållbarhetsdata och framtagande av den årliga hållbarhetsrapporten samt övrig hållbarhetskommunikation. Under 2024 utökades hållbarhetsfunktionen med två nya medarbetare med specialistområden inom energi och teknik samt miljöcertifiering. På operativ nivå ansvarar respektive verksamhetsansvarig med stöd av hållbarhetsfunktionen för integrering av hållbarhetsfrågor och säkerställande av måluppfyllnad.

GOV-3: Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i Incitamentssystem

Klöverns incitamentsystem består av en årlig bonus som kan utgå beroende på arbetstagarens befattning och beräknas på de mål som gäller för arbetstagaren. För år 2024 består bonusen till 50 procent av en utvärdering av utfallet mot Klöverns mål på bolagsnivå. Dessa består av operativa och finansiella mål samt mål inom hållbarhet.

GOV-4: Förklaring om tillbörlig aktsamhet

Tillbörlig aktsamhet innebär att identifiera, förebygga, begränsa och redovisa hur man behandlar den faktiska och potentiella negativa påverkan av företagets verksamhet för människor och miljö. För Klöven innebär detta främst att arbeta för hållbara leverantörskedjor genom att säkerställa att värdekedjan blir mer hållbar i termer av miljö, mänskliga rättigheter, arbetsmiljö, arbetsrätt och affärsetik. Klöverns process för tillbörlig aktsamhet kommer att vidareutvecklas under 2025.

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

GOV-5: Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering

Processen för hållbarhetsrapportering och framtagandet av hållbarhetsrapporten 2024 har dokumenterats och risker i processen och risker för fel i rapporteringen samt relevanta kontrollaktiviteter har identifierats. Kontrollaktiviteterna har kopplats till delar av processen och omfattar framför allt datainsamling och datakvalitet, underliggande beräkningar och uppskattningar samt korrekthet gällande textinnehåll. Den interna kontrollen avseende hållbarhetsrapporteringen är under uppbyggnad och kommer att vidareutvecklas kommande år. Detta härrör främst till insamlingssystem och datakvalitet.

Strategi

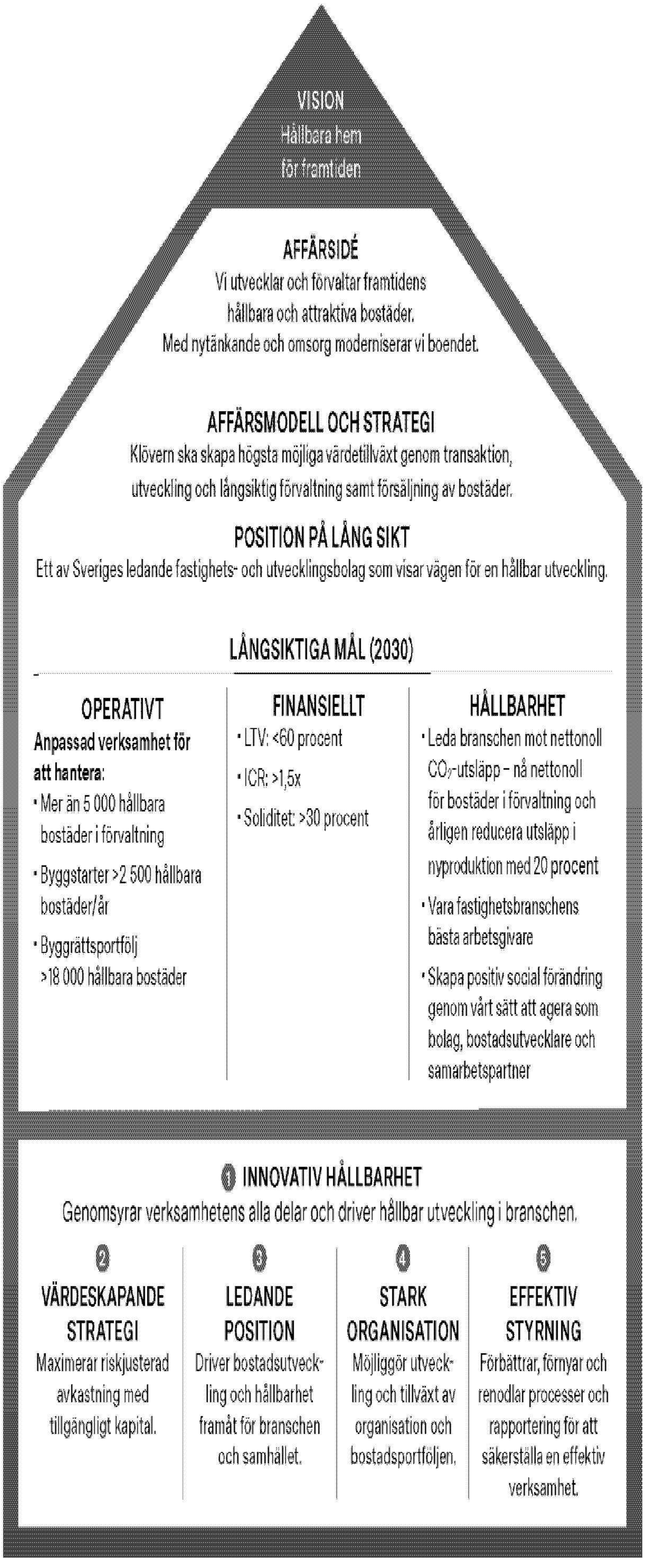
SBM-1: Strategi, affärsmodell och värdekedja

Klövern är ett bostadsbolag som utvecklar hållbara bostäder för försäljning eller egen förvaltning. Klöverns fastighetsportfölj består av 468 hyreslägenheter i förvaltning, 1 842 lägenheter i produktion, byggrätter för 18 000 bostäder samt 27 projektfastigheter med kommersiellt driftnetto som på sikt ska utvecklas till bostäder.

Värdeskapande affärsmodell och strategi

Klöverns affärsmodell och strategi tar utgångspunkt i Klöverns vision – att skapa hållbara hem för framtiden. Klöverns affärsmodell innebär att bolaget ska skapa högsta möjliga värdetillväxt genom transaktioner, bostadsutveckling, försäljning och långsiktig förvaltning av bostadsfastigheter. Affärsstrategin bygger på fem prioriterade områden med respektive underliggande strategier, varav Innovativ hållbarhet är en. Det är den enda strategin som genomgående finns med i samtliga prioriterade områden och därmed den strategi som ska genomsyra hela Klöverns affär och verksamhet, se bilden. Härigenom ska bolaget uppnå den långsiktiga önskade positionen – ett av Sveriges ledande fastighets- och utvecklingsbolag som visar vägen för en hållbar utveckling.

Hållbarhetsarbetet är en integrerad del av hela verksamheten och detta konkretiseras ytterligare i Klöverns hållbarhetsstrategi som implementeras operativt via mål, processer, arbetssätt och affärsplaner i projektutvecklings- och förvaltningsverksamheten, vilka följs upp i den interna och externa rapporteringen.



Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

Åtagande och externa ramverk som styr hållbarhetsarbetet
Den övergripande hållbarhetsstyrningen tar utgångspunkt i internationella hållbarhetsramverk och riktlinjer. Den ska leda till att hållbarhetsarbetet bidrar till att uppnå de globala målen för hållbar utveckling och Parisavtalet, samt följer FN:s Global Compact och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter.

Det operativa arbetet tar stöd i internationella och nationella ramverk såsom Science Based Targets initiative (SBTi) för klimatmål, miljöcertifieringssystem för energi- och miljömål och Bankinitiativet för hållbar leverantörskedja. Läs mer om hur dessa ramverk integreras i verksamheten under respektive tematisk standard.

Värdekedja
Klövern skapar värde för kunder, ägare, samarbetspartners och samhället i stort genom utveckling, försäljning och långsiktig förvaltning av bostadsfastigheter. Genom vår verksamhet har vi en ekonomisk, social och miljömässig påverkan på omvärlden. Samtidigt behöver verksamheten vara motståndskraftig mot yttre påverkan och risker. Klövern ska i sitt hållbarhetsarbete och i hållbarhetsrapporteringen beakta hela sin värdekedja. Det innebär att bolaget behöver se bortom sin egen verksamhet, och även inkludera intressenter och aktiviteter som till exempel är involverade i produktion och distribution av produkter och tjänster verksamheten är indirekt beroende av. Genom arbetet med den dubbla väsentlighetsanalysen och med värdekedjan som utgångspunkt, har intressenter, direkt och indirekt påverkan, risker och möjligheter identifierats. Bilden redogör för detta utökade perspektiv och redogör för väsentliga hållbarbarhetsfrågor inom miljö (E), socialt ansvar (S) och styrning (G) genom värdekedjan.

Värdekedja

UPPSTRÖMS
Vi använder naturens resurser, säkrar kapitalanskaffning och gör inköp av producerade varor och tjänster.

Intressenter
inkluderar materialtillverkare, arbetare i värdekedjan, finansiärer, myndigheter och lagstiftare.

Väsentliga frågor
berör klimat, resursanvändning, biologisk mångfald, urfolks rättigheter och rättigheter för arbetstagare i värdekedjan.

EGEN VERKSAMHET
Vi arbetar med projektutveckling, försäljning, förvaltning och transaktion.

Intressenter
inkluderar medarbetare, ägare, affärspartners och kommuner.

Väsentliga frågor
berör begränsningar av klimatförändringar, energi och arbetsvillkor för den egna arbetskraften.

NEDSTRÖMS
Våra fastigheter blir till bostäder, hyresrätter och bostadsrätter.

Intressenter
inkluderar kunder, lokalsamhället, affärspartners och finansiärer.

Väsentliga frågor
berör samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter.

Ekonomiskt resultat

Miljöpåverkan

Samhällspåverkan

KLÖVERN

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

SBM-2: Intressenters intressen och synpunkter

För att vi som bolag bättre ska förstå de förväntningar och krav omvärlden har på oss och på det sätt verksamheten bedrivs genomförs intressentdialoger. Vi bedriver ett aktivt och systematiskt arbete med intressentdialog för att säkerställa rätt prioriteringar i affärsstrategi och verksamhetsplaner.

De huvudsakliga intressentgrupperna är identifierade utifrån Klöverns värdekedja och utgörs av de grupper som i väsentlig grad påverkas av samt påverkar Klöverns verksamhet. Dessa består av kunder, kommuner och samhälle, långivare och investerare, leverantörer och affärspartners, medarbetare och ägare. Vår metod för att bedriva intressentdialog varierar beroende på intressentgrupp, och vi använder en blandning av informella och formella kanaler och metoder för att upprätthålla dialogen.

Intressentdialogen sker löpande genom möten och dialog med samtliga intressentgrupper och kompletteras med omvärldsbevakning och analys av intressentgruppernas prioriterade frågor. I samband med arbetet med den dubbla väsentlighetsanalysen genomfördes en fördjupad kartläggning genom djupintervjuer med relevanta intressenter.

SBM-3: Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Klöverns hållbarhetsarbete ska utgå från de frågor där företaget har störst påverkan, positiv som negativ, och samtidigt hantera de hållbarhetsfrågor som har störst inverkan på bolaget. Klövern genomförde under 2024 för första gången en fullskalig dubbel väsentlighetsanalys i enlighet med ESRS. Klövern har genom den dubbla väsentlighetsanalysen identifierat och bedömt de områden där bolaget genom sin verksamhet och/eller sina affärsrelationer har en väsentlig hållbarhetspåverkan på sin omvärld, och de hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter, inklusive potentiella risker och möjligheter, som uppstår i samband med bolagets verksamhet.

Utfallet av den dubbla väsentlighetsanalysen fastslogs av Klöverns ledning i juni 2024. Bolagets påverkan har kategoriserats i ett antal hållbarhetsområden, centrala för Klöverns långsiktiga strategi och till stor del integrerade i affärsplanen, se tabell SBM-3 på sidan 101. De områden som relaterar till risker ur ett indirekt värdekedjeperspektiv kommer på sikt att arbetas in i strategi och affärsplan. Insikterna från analysen ringar in de områden där bolaget har störst påverkan och därmed störst chans att göra skillnad. Detta utgör också grunden för hållbarhetsrapporteringen.

Identifierade hållbarhetsrisker som kan medföra en väsentlig finansiell påverkan på bolaget omfattas även av bolagets riskhanteringsprocess, där de utgör riskdrivare inom Klöverns övergripande riskkategorier, se beskrivning i Risker och osäkerhetsfaktorer sidan 48-50. Åtgärder för att hantera dessa risker beskrivs mer utförligt under respektive tematisk standard i denna hållbarhetsrapport.

En mer detaljerad beskrivning av väsentlig påverkan finns under respektive tematisk standard, det vill säga väsentlig hållbarhetsfråga längre fram i denna hållbarhetsrapport.

För mer upplysningar kring processen för dubbel väsentlighetsanalys, se IRO-1 i nästa stycke.

SBM-2 Intressentdialog

Intressenter	Exempel på dialoger/informationskällor	Prioriterade områden
Ägare	Styrningsforum, ägarinstruktion, bolagsstämma	Tillväxt och avkastning, hållbarhet i nyproduktion, hållbar långsiktig förvaltning
Kunder (bostadsrättsköpare och hyresgäster)	Kundträffar	Produktkvalitet, prisvärdhet, trivsel och trygghet, långsiktiga kostnader
Medarbetare	Medarbetarundersökningar, medarbetarsamtal, informationsmöte	Arbetsmiljö och villkor, trivsel och engagemang, lönsamhet, hållbarhet
Kommuner och samhälle (lagstiftare, myndigheter, politiker, samverksanspartners, intresseorganisationer)	Samordningsmöten, konsultationer/dialogmöten, deltagande i nätverksträffar och branschforum, externa granskningar, dialoger med intresseorganisationer och specialister inom olika hållbarhetsfrågor	Socialt och miljömässigt hållbar stadsutveckling, genomförandekraft, affärsetik
Finansiärer och investerare	Intervjuer, möten, finansiella rapporter	Hållbar företagsprofil, social hållbarhet i leverantörskedjan, verksamhetens miljö- och klimatpåverkan
Leverantörer och affärsparners	Leverantörsträffar, möten, intervjuer	Affärsmässiga och ansvarsfulla relationer, kravställan miljö och klimat, säker arbetsmiljö, goda arbetsvillkor och grundläggande mänskliga rättigheter

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PW, SV, RL, DA

IRO-1: Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter

Dubbel väsentlighetsanalys

För att identifiera väsentlig påverkan, risker och möjligheter har Klövern genomfört en dubbel väsentlighetsanalys. Den dubbla väsentlighetsanalysen syftar till att identifiera och bedöma hållbarhetsfrågor, miljömässiga, sociala och styrningsmässiga (ESG), som har väsentlig påverkan på företaget ur ett finansiellt perspektiv och/eller ett påverkansperspektiv.

Den finansiella väsentligheten fokuserar på hur ESG-frågor påverkar företagets finansiella resultat. Den tar hänsyn till faktorer som regleringsförändringar, marknadstrender, intressenternas förväntningar och klimatrisker som kan påverka företagets intäkter, kostnader och övergripande finansiella status. Perspektivet väsentlig påverkan tittar i stället på hur företagets verksamhet påverkar omvärlden, det vill säga miljön, samhället och ekonomin. Den tar hänsyn till företagets bidrag till ESG-faktorer som klimatförändringar, resursanvändning och social rättvisa.

Process och genomförande

Klöverns första dubbla väsentlighetsanalys i enlighet med ESRS genomfördes år 2024. Väsentlighetsanalysen kommer att ses över årligen och uppdateras mot bakgrund av utvecklingen i omvärlden, nya riktlinjer, bästa praxis och organisatoriska förändringar. I de fall nya väsentliga frågor identifieras, uppdateras även Klöverns hållbarhetspolicy och uppförandekod, vilken styrelsen fattar beslut om.

Genomförandet av den dubbla väsentlighetsanalysen är en process som delas upp i fem faser:

1) Förståelse för värdekedja och intressenter
2) Identifiering av väsentliga hållbarhetsfrågor
3) Bedömning av väsentlighet och påverkan, risker och möjligheter
4) Sammanställning och fastställande
5) Validering och integrering i affärsstrategi

Vid genomförandet av den dubbla väsentlighetsanalysen validerades varje fas av Klöverns ledningsgrupp och det slutliga resultatet förankrades i bolagets styrelse. Till grund för väsentlighetsanalysen användes intressenternas mest relevanta frågeställningar, tidigare genomförd väsentlighetsanalys, analys av värdekedjan samt ESG-frågor inkluderade i ESRS-standarden.

Fas 1. Analys av värdekedja och intressenter

Det första steget för att kunna identifiera och bedöma påverkan, risker och möjligheter som är väsentliga för bolaget var att kartlägga och förstå Klöverns affärsmodell och värdekedja ur ett ESG-perspektiv. Resurser och nyckelintressenter kartlades mot nyckelaktiviteter i värdekedjan och på det sättet skapades ett tydligt definierat omfång för bedömningen.

Fas 2. Identifiering av väsentliga hållbarhetsfrågor

Det andra steget i processen var att identifiera väsentliga hållbarhetsfrågor. Genom att involvera, undersöka och ta hänsyn till intressenternas perspektiv och syn genom hela processen tillsammans med omvärldsanalys och trendspaning fångades de viktigaste frågeställningarna upp och kunde kartläggas. Experter inom relevanta områden, representanter för utvalda intressentgrupper, bolagsledning och ägare djupintervjuades och involverades i arbetet för att förstå Klöverns påverkan, samt omvärldens påverkan på Klövern som bolag. Därefter analyserades och fastställdes var i värdekedjan påverkan, risken eller möjligheten uppstår, om påverkan är positiv/negativ och faktisk/potentiell samt vilken tidsram som är aktuell.

Fas 3. Bedömning av väsentlighet, och påverkan, risker och möjligheter

Därefter genomfördes en bedömning av väsentlighet. Bedömningskriterierna upprättades i enlighet med kraven i ESRS-standarden. I bedömningen beaktades skala, omfattning och återställbarhet, liksom allvarlighetsgrad och sannolikhet. Baserat på bedömningen av väsentlig påverkan och finansiell väsentlighet identifierades ett tröskelvärde för gränsdragning av vilka frågor som ska anses vara väsentliga.

Fas 4. Sammanställning och fastställande

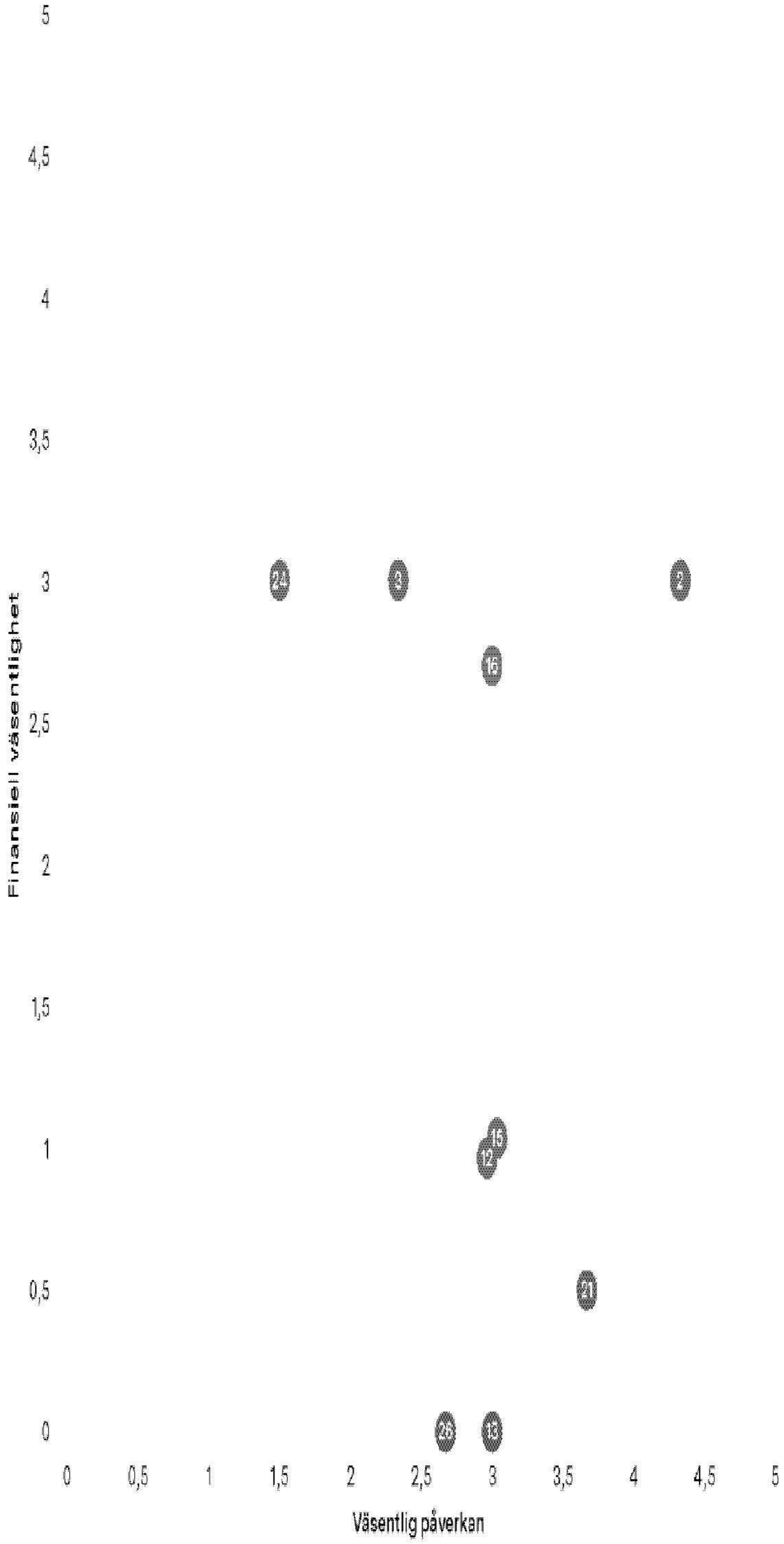
Slutligen dokumenterades resultaten av den dubbla väsentlighetsanalysen och sammanfattades i en matris, se bild på nästa sida. Styrelsen fastställer väsentlighetsanalysen och den presenteras i hållbarhetsrapporten i årsredovisningen.

Fas 5. Integrering i affärsstrategi

Det sista steget är en översyn av hur väl den insamlade informationen från intressentdialogen och väsentlighetsbedömningen är integrerad i företagets övergripande strategi och beslutsfattande processer. Detta säkerställer att hållbarhetsfrågor beaktas i företagets långsiktiga planering och riskhantering. I årets väsentlighetsanalys kunde vi konstatera att merparten av de väsentliga frågorna är väl integrerade i strategi och affärsplan. För kommande års affärsplan och strategiska arbete behöver den strategiska hanteringen av risker som kan uppstå i den indirekta värdekedjan utvecklas.

Transaction 09222115557433055623 Signed: JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

Resultat dubbel väsentlighetsanalys



Väsentliga frågor

Högst prioritet

2 Begränsning av klimatförändringar (E1)

3 Energi (E1)

16 Resursinflöden, inklusive resursanvändning (E5)

24 Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter (S3)

12 Direkta påverkansfaktorer som leder till förlust av biologisk mångfald (E4)

13 Inverkningar på arters tillstånd (E4)

15 Inverkningar på och beroenden av ekosystemtjänster (E4)

21 Arbetsvillkor (arbetstagare i värdekedjan) (S2)

26 Urfolks rättigheter (S3)

Ej väsentliga frågor

Anpassning till klimatförändringar (E1)

Miljöförorening av luft (E2)

Miljöförorening av vatten (E2)

Miljöförorening av mark (E2)

Miljöförorening av levande organismer och livsmedelsresurser (E2)

Ämnen som inger betänkligheter (E2)

Ämnen som inger mycket stora betänkligheter (E2)

Mikroplaster (E2)

Vatten (E3)

Inverkningar på ekosystems omfattning och tillstånd (E4)

Resursutflöden relaterade till produkter och tjänster (E5)

Avfall (E5)

Arbetsvillkor (egna arbetskraften) (S1)

Likabehandling och lika möjligheter för alla (egna arbetskraften) (S1)

Likabehandling och lika möjligheter för alla (medarbetare i värdekedjan) (S2)

Andra arbetsrelaterade rättigheter (medarbetare i värdekedjan) (S2)

Samhällens civila och politiska rättigheter (S3)

Informationsrelaterade inverkningar för konsumenter och/eller slutanvändare (S4)

Personlig säkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare (S4)

Social inkludering för konsumenter och/eller slutanvändare (S4)

Samhällsengagemang

Företagskultur (G1)

Skydd för visselblåsare (G1)

Förvaltning av förbindelser med leverantörer, inbegripet betalningsrutiner (G1)

Korruption och mutor (G1)

Transaktion 09222115557543305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

SBM-3 Väsentliga frågor, deras koppling till affärsstrategi och relaterade mål

Klöverns väsentliga frågor enligt DMA och utvalda upplysningskrav utöver DMA	Överensställelse med affärsstrategi och mål	Klöverns övergripande hållbarhetsmål 2030	Mål 2024	Måluppfyllelse 2024	Mål 2025
E1, E4, E5					
Begränsning av klimatförändringar	Fullständig	Klöverns ska leda branschen mot nettonoll CO_2-utsläpp och själva nå nettonoll för bostäder i förvaltning och årligen reducera utsläppen med 20 procent i nyproduktion	Byggnadsrelaterade utsläpp, LCA skede A1-A5, ska understiga 290 kg CO_2e/kvm BTA[1]	Genomsnittet för projekt som erhållit bygglov under året var 276 kg CO_2e/kvm BTA[1]	Byggnadsrelaterade utsläpp, LCA skede A1-A5, ska minska med 20 procent och understiga 232 kg CO_2e/kvm BTA[1]
Resursinflöden, inklusive resursanvändning	Fullständig				
Energi	Fullständig		All inköpt el ska vara förnybar	All inköpt el är förnybar	
Direkta påverkansfaktorer som leder till förlust av biologisk mångfald	Delvis		Alla egenutvecklade bostads-projekt ska miljöcertifieras med BREEAM-SE Excellent	Alla projekt som startades 2024 utvecklas med BREEAM Excellent som målsättning	Alla egenutvecklade bostadsprojekt ska miljöcertifieras med BREEAM-SE Excellent
Inverkningar på arters tillstånd	Delvis			Ingår i BREEAM avseende projekt	
Inverkningar på och beroenden av ekosystemtjänster	Delvis			Ingår i BREEAM avseende projekt	
S1					
Den egna arbetskraften	Fullständig	Klövern ska vara fastighetsbranschens bästa arbetsgivare	Medarbetarbetarengagemanget ska utvecklas positivt under året	eNPS var stabilt och högt under året med ett utfall på 58 vid årets slut	Medarbetarengagemanget ska utvecklas positivt. eNPS ska överstiga 52 med en svarsfrekvens som överstiger 80 procent
			Klöverns ska ha en jämn könsfördelning i ledande roller	Ledningsgrupp 50/50	Indexet för Workplace inclusion ska överstiga 95
					Alla chefer ska genomgå en ledarskapsutbildning
S2, S3, G1					
Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter	Delvis	Skapa positiv social förändring genom vårt sätt att agera som bolag, bostadsutvecklare och samarbetspartner			Klöverns sociala KPI:er ska definieras och mätas tre månader efter första inflytt i hyresbostäder
Ansvarsfullt företagande	Fullständig		Alla medarbetare ska genomföra en certifierad hållbarhetsutbildning	Genomfört	Ett socialt initiativ ska genomföras med målet att hjälpa människor till en egen bostad eller sysselsättning
			Hållbarhet ska integreras i alla styrande processer	Genomfört	
Arbetsvillkor för arbetstagare i värdekedjan	Delvis		Alla leverantörer ska signera uppförandekoden för leverantörer	Genomfört	Alla leverantörer ska följas upp med avseende på uppförandekoden för leverantörer
Urfolks rättigheter	Omfattas ej				

1) Klimatmålets gränsvärde gäller vid tidpunkt för bygglov. Byggskeden som omfattas relaterar till klimatdeklarationslagen 2022.

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

IRO-2: Upplysningskrav i ESRS-standarder som omfattas av företagets hållbarhetsförklaring

Här följer en förteckning över de upplysningskrav som hållbarhetsrapporten innehåller, efter utfall av den dubbla väsentlighetsanalysen samt av Klövern utvalda upplysningskrav utöver identifierade väsentliga frågor såsom G1, ansvarsfullt företagande och S1, egna medarbetare. Affärsetik och ansvarsfullt företagande, G1, samt Klöverns egna medarbetare, S1 bedömdes inte vara väsentliga utifrån det tröskelvärde som sattes i den dubbla väsentlighetsanalysen. Dessa frågor är av största vikt för bolagets verksamhet och kommer att adderas vid översyn av den dubbla väsentlighetsanalysen. De omfattas också av bolagets övergripande riskanalys och vi har därför valt att inkludera dem i hållbarhetsrapporten.

ESRS-standard	Upplysningskrav	Sida
ESRS 2 – Allmänna upplysningar	BP-1: Allmän grund för utarbetandet av hållbarhetsförklaringen	93
	BP-2: Upplysningar med avseende på särskilda omständigheter	93
	GOV-1: Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll	94
	GOV-2: Information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan	94
	GOV-3: Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem	95
	GOV-4: Förklaring om tillbörlig aktsamhet	95
	GOV-5: Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering	96
	SBM-1: Strategi, affärsmodell och värdekedja	96
	SBM-2: Intressenters intressen och synpunkter	98
	SBM-3: Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	98, 101
	IRO-1: Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter	99
	IRO-2: Upplysningskrav i ESRS-standarder som omfattas av företagets hållbarhetsförklaring	102
E1 – Klimatförändringar	ESRS 2 Allmänna upplysningar	104
	GOV-3: Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem	104
	E1-1: Omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna	104
	E1 SBM-3: Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	105
	E1 IRO-1: Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig klimatrelaterad påverkan, risker och möjligheter	105
	E1-2: Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna	106
	E1-3: Åtgärder och resurser med avseende på klimatförändringspolicyer	106
	E1-4: Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna	107
	E1-5: Energianvändning och energimix	107
	E1-6: Bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 1, 2, 3 och totala växthusgasutsläpp	107
	E1-7: Växthusgasupptag och begränsningsprojekt för växthusgaser som finansieras genom koldioxidkrediter	108
	E1-8: Intern koldioxidprissättning	108
	E1-9: Förväntade finansiella effekter genom väsentliga fysiska risker och omställningsrisker och potentiella klimatrelaterade möjligheter	108
E4 – Biologisk mångfald och ekosystem	ESRS 2 Allmänna upplysningar	108
	E4-1: Omställningsplan och beaktande av biologisk mångfald och ekosystem i strategi och affärsmodell	108
	E4 SBM-3: Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	109
	E4 IRO-1: Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter för biologisk mångfald och ekosystem	110
	E4-2: Policyer för biologisk mångfald och ekosystem	110
	E4-3: Åtgärder och resurser för biologisk mångfald och ekosystem	110
	E4-4: Mål för biologisk mångfald och ekosystem	110
	E4-5: Mått på påverkan relaterad till förändringar i biologisk mångfald och ekosystem	110
	E4-6: Förväntade finansiella effekter av risker och möjligheter som har att göra med biologisk mångfald och ekosystem	110
E5 – Resursanvändning och cirkulär ekonomi	ESRS 2 Allmänna upplysningar	111
	E5 IRO-1: Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter avseende resursanvändning och cirkulär ekonomi	111
	E5 (SBM-3): Cirkulär ekonomi – påverkan, risker och möjligheter	111
	E5-1: Policyer för resursanvändning och cirkulär ekonomi	111

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

	E5-2: Åtgärder och resurser för resursanvändning och cirkulär ekonomi	111
	E5-3: Mål för resursanvändning och cirkulär ekonomi	112
	E5-4: Resursinflöden	112
	E5-5: Resursutflöden	112
	E5-6: Förväntade finansiella effekter av väsentliga risker och möjligheter som har att göra med resursanvändning och cirkulär ekonomi	112
S1 – Den egna arbetskraften	ESRS 2 Allmänna upplysningar	113
	S1 SBM-2: Intressenters intressen och synpunkter	113
	S1 SBM-3: Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	113
	S1-1: Policyer för den egna arbetskraften	113
	S1-2: Rutiner för kontakter med den egna arbetskraften och arbetstagarföreträdare angående konsekvenser	113
	S1-3: Rutiner för att gottgöra för negativ påverkan och kanaler genom vilka de egna medarbetarna kan uppmärksamma problem	113
	S1-4: Åtgärder avseende väsentlig påverkan för den egna arbetskraften och strategier för att minska de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller den egna arbetskraften, och dessa åtgärders ändamålsenlighet	114
	S1-5: Mål för hur väsentlig negativ påverkan ska hanteras, positiv påverkan stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras	114
	S1-6: Uppgifter om företagets anställda	115
	S1-7: Uppgifter om medarbetare i den egna arbetskraften som inte är anställda	115
	S1-8: Kollektivavtalstäckning och social dialog	115
	S1-9: Mångfaldsindikatorer	115
	S1-10: Tillräckliga löner	115
	S1-11: Socialt skydd	115
	S1-13: Mått för utbildning och kompetensutveckling	115
	S1-14: Mått för arbetsmiljö	116
	S1-15: Mått för balans mellan arbete och fritid	116
	S1-16: Ersättningsindikatorer (löneskillnader och total ersättning)	116
	S1-17: Incidenter, anmälningar och allvarliga konsekvenser relaterade till mänskliga rättigheter	116
S2 – Arbetstagare i värdekedjan	ESRS 2 Allmänna upplysningar	116
	S2 SBM-2: Intressenters intressen och synpunkter	116
	S2 SBM-3: Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	117
	S2-1: Policyer för arbetstagare i värdekedjan	117
	S2-2: Rutiner för kontakter med arbetstagare i värdekedjan angående konsekvenser	117
	S2-3: Rutiner för att gottgöra för negativ påverkan och kanaler genom vilka arbetstagare i värdekedjan kan uppmärksamma problem	117
	S2-4: Åtgärder avseende väsentlig påverkan för arbetstagare i värdekedjan och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller arbetstagare i värdekedjan, och dessa åtgärders ändamålsenlighet	117
	S2-5: Mål för hur väsentlig negativ påverkan ska hanteras, positiv påverkan stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras	118
S3 – Berörda samhällen	ESRS 2 Allmänna upplysningar	118
	S3 SBM-2: Intressenters intressen och synpunkter	118
	S3 (SBM-3): Berörda samhällen – påverkan, risker och möjligheter	119
	S3-1: Policyer för berörda samhällen	118
	S3-2: Rutiner för kontakter med berörda samhällen angående påverkan	118
	S3-3: Rutiner för att gottgöra för negativ påverkan och kanaler genom vilka berörda samhällen kan uppmärksamma problem	118
	S3-4: Åtgärder avseende väsentlig påverkan för berörda samhällen och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller berörda samhällen, och dessa åtgärders ändamålsenlighet	119
	S3-5: Mål för hur väsentlig negativ påverkan ska hanteras, positiv påverkan stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras	119
G1 – Ansvarsfullt företagande	ESRS 2 Allmänna upplysningar	120
	GOV-1: Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens ansvar	120
	G1 IRO-1: Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter	120
	G1-1: Affärsetiska policyer och företagskultur	120
	G1-2: Hantering av förbindelser med leverantörer	121
	G1-3: Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor	121
	G1-4: Fall av korruption och mutor	121

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

Miljöinformation

Klövern har genom sin verksamhet både en faktisk och en potentiell påverkan på klimat och miljö. Påverkan är både direkt, genom den egna verksamheten, och indirekt när värdekedjans alla dimensioner inkluderas. Klövern ska minska sin negativa klimat- och miljöpåverkan i hela sin verksamhet och verka för att utveckla branschen för att nå så stor positiv påverkan som möjligt inom ramen för affärsmodell, strategi och långsiktiga mål. Störst möjlighet att påverka finns inom den egna verksamheten vid nyproduktion av bostadshus och förvaltning av befintliga fastigheter. Detta avspeglas också i Klöverns mest väsentliga hållbarhetsfrågor, vilka redovisas på kommande sidor: klimatförändringar, energianvändning, biologisk mångfald samt materialanvändning och cirkularitet.

E1 – Klimatförändringar	sidan 104–108
E4 – Biologisk mångfald	sidan 108–110
E5 – Cirkularitet	sidan 111–112

E1 – Klimatförändringar

ESRS 2 Allmänna upplysningar

Bygg- och fastighetssektorn står för över en femtedel av Sveriges klimatutsläpp och nästan en tredjedel av energiförbrukningen. Utsläppen, framför allt från byggverksamhet, gör sektorn till en av de mest koldioxidintensiva. År 2021 stod sektorn för 21,7 procent av Sveriges totala växthusgasutsläpp, motsvarande 18,9 miljoner ton koldioxidekvivalenter, inklusive 7,8 miljoner ton genom importerade varor.

Klövern är medveten om riskerna kopplade till klimatförändringar, och att minskade utsläpp av växthusgaser samt övergången till fossilfria energislag är avgörande för den globala klimatomställningen. Koldioxidutsläppen måste minska drastiskt för att vi ska nå Parisavtalets 1,5-gradersmål. Centralt för Klöverns arbete för att bekämpa klimatförändringarna är att sätta tuffa mål både på lång och kort sikt, arbeta med ett konsekvent miljötänk och tydlig kravställning i nyproduktion, mäta påverkan kontinuerligt och samarbeta för att flytta gränserna för vad bygg- och fastighetsbranschen kan åstadkomma.

Styrning

GOV-3: Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem

Klöverns klimatmål utgör en stor del av bolagets övergripande hållbarhetsmål vilka är bonusgrundande för samtliga anställda.

Strategi

E1-1: Omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna

Klöverns fastighetsbestånd består av 27 förvaltningsfastigheter och byggrätter för circa 18 000 bostäder i olika skeden. Utsläpp i förvaltningsfastigheterna är till stor del relaterade till energianvändning i drift. För att minimera driftrelaterade utsläpp sker ett löpande arbete med att styra och optimera energianvändningen, samt en successiv övergång till förnybar energi och en ökad produktion av egen el genom solceller. Därutöver har varje fastighet en affärsplan som omfattar energieffektiviseringar och investeringar i energiprojekt för att minska energianvändningen genom modern teknik. Driftrelaterade utsläpp är mycket begränsade i förhållande till utsläpp relaterade till nybyggnation av hus.

Under de närmaste åren kommer en stor del av Klöverns byggrättsportfölj att utvecklas. Fastighetsutveckling kommer att utgöra den absolut största andelen av bolagets klimatavtryck. Det innebär att bolaget kommer att ha störst fokus på att arbeta för att begränsa dessa utsläpp kommande år.

Under 2024 har Klövern också påbörjat processen med att linjera och verifiera de övergripande klimatmålen i linje med SBTi (Science Based Targets initiative).

Klövern arbetar efter en tydlig strategi för att minska klimatpåverkan och nå det långsiktiga målet om 20 procents årlig reduktion av CO_2-utsäppen i byggverksamheten till 2030.

- **Konsekvent miljö- och klimattänk.** Vi certifierar all nyproduktion med BREEAM Excellent som utgångspunkt. Vi ställer krav på en genomtänkt slutprodukt med hög energieffektivitet, materialeffektivitet och modern teknik som skapar klimat- och miljönytta.
- **Klöverns 90/10-princip.** Det innebär att 90 procent av Klöverns projekt ska vara 10 procent mer hållbara än branschstandard och 10 procent av projekten ska vara 90 procent mer hållbara, våra innovations- eller spjutspetsprojekt.
- **Långsiktiga samarbeten.** Genom långsiktighet i samarbeten med byggentreprenörer och andra aktörer och med en tydlig målbild kan vi tillsammans driva utvecklingen för minskad klimatpåverkan.

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PW, SV, RL, DA

E

E1 SBM-3: Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Bidra till att minska klimatpåverkan är en av Klöverns viktigaste strategiska frågor. Detta bekräftas av den dubbla väsentlighetsanalysen som pekar ut klimatförändringar och energi som de största riskerna för bolaget men också att det finns stora möjligheter för bolaget genom att verka för minskad klimatpåverkan.

Kärnan i Klöverns affärsmodell är att vara ett av Sveriges ledande fastighets- och utvecklingsbolag som visar vägen för en hållbar utveckling. Innovativ hållbarhet och ledande position för minskad klimatpåverkan pekas ut som bärande delar i affärsstrategi och långsiktiga mål.

Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

E1 IRO-1: Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig klimatrelaterad påverkan, risker och möjligheter

Arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter sker i olika processer beroende på aktivitet inom bolaget.

Den övergripande hanteringen av bedömning av klimatrelaterade risker och möjligheter sker genom Klöverns centrala arbete med den dubbla väsentlighetsanalysen, vilken omfattas av intressent- och omvärldsanalys, konsekventiell och finansiell bedömning. Genom detta arbete fastslås övergripande bolagsstrategi och mål för att hantera risker såväl som möjligheter. All verksamhet i bolaget förhåller sig till dessa mål och integrerar målsättningar i respektive verksamhet.

Projektrelaterade risker och möjligheter följer bolagets fastighetsutvecklingsprocess. Klövern analyserar och identifierar investeringarnas väsentliga hållbarhetsfaktorer samt hur de bör beaktas för att hantera hållbarhetsrisker och avkastningsmöjligheter. För varje fastighetsprojekt tas ett hållbarhetsprogram fram i tidigt skede som anger vilka mål som ska nås inom klimatpåverkan, om det finns en specifik inriktning på åtgärder samt energimål. I hållbarhetsprogrammet anges att alla egenutvecklade projekt ska miljöcertifieras med BREEAM-SE Excellent vars manual ger stort stöd för en systematisk hantering av risker kopplade till klimatförändringar.

E1 - SBM-3 Klimatförändringar - påverkan, risker och möjligheter

		Placering värdekedja			Tidshorisont			Sannolikhet
Klimatpåverkan		Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Kort	Medel	Lång	Procent
Beskrivning	Klimatpåverkan inkluderar de utsläpp av växthusgaser som genereras av organisationen både genom dess egna verksamheter samt genom hela värdekedjan, vilket i sin tur bidrar till den globala uppvärmningen.							
Väsentlig påverkan, negativ	Klövern har en betydande negativ påverkan på klimatet genom sin materialanvändning och byggmetoder, vilket leder till höga koldioxidutsläpp.		●			●	●	100
	Material som betong, stål och gipsväggar står för mer än 70 procent av Klöverns klimatpåverkan.		●			●	●	
Finansiell risk	Kostnadsökningar i produktion. Material med lägre klimatpåverkan blir dyrare och finns i begränsad tillgång.							100
	Prisvolatilitet på material generellt, inte minst mer hållbara material.	●	●			●	●	●
	Lagkrav avseende nya byggnader som kan leda till ökade investeringskostnader, till exempel gränsvärde för koldioxidutsläpp relaterad till material i byggproduktion, krav på solceller.	●				●	●	●
	Potentiellt nya koldioxidskatter på material kommer att driva upp priserna.		●				●	
Finansiell möjlighet	Strategin att vara ledande, det vill säga leda branschen mot minskad klimatpåverkan kan ge ökad tillgång på markanvisningar, ökad attraktivitet hos ägare och partners, högre försäljningspriser och lägre finansieringskostnader.		●	●		●	●	90
Klimatanpassning								
Beskrivning	Klimatanpassning innebär hur motståndskraftig en byggnad är för att stå emot riskerna med klimatförändingar.							
Finansiell risk	Fysiska akuta klimatrisker såsom översvämningar till följd av skyfall eller vattennivåhöjningar samt risk för jordskred och ras, erosion och mark- och skogsbrand.			●				50
	Fysiska systematiska klimatrisker såsom värmestress eller permanenta vattennivåhöjningar.			●				
Energi								
Beskrivning	Området handlar om energianvändning och energimix, det vill säga den energi som används i verksamheten samt energins ursprung, såsom fossila bränslen, förnybara energikällor och kärnkraft.							
Finansiell risk	Energieffektivitet i byggnader kan vara avgörande för att sänka kapitalkostnaden.			●	●	●	●	100
	Lagstiftning såsom Energidirektivet kan medföra hårdare krav på att energieffektivisera byggnader och renoveringskrav.		●	●		●	●	
	Energikostnader förväntas öka och investeringar i egna energilösningar innebär risker och osäkerheter kring avkastning och effektivitet.	●		●		●	●	
	Övergången till fossilfri produktion i värdekedjan kommer att ta tid och medföra betydande kostnader för ny teknik.	●					●	

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

E

E1-2: Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

Klöverns hållbarhetspolicy ligger till grund för Klöverns övergripande arbete för att begränsa klimatförändringarna. Policyn slår bland annat fast att Klövern värnar om miljön för nuvarande och kommande generationer genom att begränsa negativ miljö- och klimatmässig påverkan i så stor utsträckning som möjligt i vår verksamhet - längs hela värdekedjan, genom hela livscykeln. Policyn omfattar hela bolagets verksamhet och alla anställda. Policyn uppdateras årligen och antas av styrelsen.

Utöver hållbarhetspolicyn styrs verksamhetens begränsning av och anpassning till klimatförändringar av Klöverns detaljerade miljö- och klimatmål samt BREEAM-systemets manual och genom en av bolaget förutbestämd certifieringsplan för samtliga projekt.

E1-3: Åtgärder och resurser med avseende på klimatförändringspolicyer

Klöverns åtgärder för begränsning av och anpassning till klimatförändringar utgår från hållbarhetsmålen och de bärande strategierna för minskad klimatpåverkan. Genom långsiktighet i samarbeten med byggentreprenörer och med en tydlig målbild säkerställer Klövern att projektportföljen över tid lever upp till Klöverns mål om att begränsa klimatpåverkan. Säkerställande av genomförandet av åtgärder och resurstillgång sker genom kravställning i byggentreprenaderna.

Konsekvent miljö- och klimattänk

All egenutvecklad nyproduktion miljöcertifieras med BREEAM-SE nivå Excellent. BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) är ett världsledande miljöcertifieringssystem som används för att bedöma och förbättra byggnaders hållbarhet. Det är ett ramverk för att mäta hur energieffektiv och miljövänlig en byggnad är, från planering och design till drift. BREEAM-SE Excellent, Klöverns målnivå för all egenutvecklad nyproduktion är en av de högsta certifieringsnivåerna inom BREEAM-systemet.

Klövern har valt att använda BREEAM för systemets stora bredd av miljö- och energiaspekter som på ett systematiskt sätt arbetas igenom och in i ett byggprojekts alla delar. Det systematiska arbetssättet och den höga nivån på åtgärder som beaktas bidrar till att höja kvaliteten på de byggnader vi bygger och de bostäder vi designar. Byggnaden utvärderas inom flera områden såsom energieffektivitet, vattenanvändning, materialanvändning, sunda och giftfria material, avfall, hälsa och välbefinnande, transporter, hållbart resande samt projektets ekologiska värden i utemiljön.

Genom att alla projekt miljöcertifieras är det projektledarna som bär ansvar för att säkerställa att resurser finns för genomförandet. Hållbarhetsteamet finns tillgängligt som en intern resurs och stöttar projektledarna i miljöcertifieringsarbetet och övrigt hållbarhetsrelaterat arbete. Utöver det används externa konsulter som är licensierade för att genomföra miljöcertifiering enligt BREEAM (så kallad AP, Advisory Professionell, och Assessor). Klövern har tagit fram en standardiserad certifieringsplan för alla projekt. Det innebär att alla projekt måste arbeta med förutbestämda områden/indikatorer. Förutom krav på övergripande projektstyrning omfattar Klöverns certifieringsplan inom området begränsning av och anpassning till klimatförändringar, följande indikatorer:

- **Energi.** Minskad energianvändning, energiövervakning, utformning för låga koldioxidutsläpp, energieffektiv utrustning och effektstyrning.
- **Material.** Byggnadens klimatpåverkan, ansvarsfull anskaffning av byggvaror, utformning för hållbarhet och resiliens, materialeffektivitet och farliga ämnen.
- **Klimatanpassning.** Klimatrisk- och sårbarhetsanalys, integrering av åtgärder i projektering, funktionell anpassningsbarhet.
- **Hälsa och välmående.** Termisk komfort, ljudmiljö och radon.

Genom att arbeta med BREEAM och ett hållbarhetsprogram i varje projekt utformas respektive projekt för att uppnå så låg klimatpåverkan som möjligt, så hög energieffektivitet som möjligt och lokala klimatanpassningsåtgärder utifrån projektets avkastningsmöjligheter.

Utöver åtgärderna som genomförs i samband med BREEAM-certifieringen ställer Klövern krav på att alla nybyggda hus ska uppnå minst energiklass B på uppmätta energivärden, det vill säga efter att byggnaden har tagits i drift. Därutöver ska solceller installeras på samtliga nya hus under förutsättning att bygglov erhålls.

Samarbete

En bärande idé i Klöverns mål att leda branschen mot en nettonoll CO_2-utveckling är vår avsikt att samarbeta långsiktigt med andra branschaktörer samt ett urval av byggentreprenörer och leverantörer som delar vår vilja att göra skillnad. Genom långsiktighet i samarbetsavtal med byggentreprenörer och leverantörer samt med en tydlig målbild om var vi ska vara 2030 avseende klimatpåverkan kan vi tillsammans förändra hur vi bygger framtidens städer. Att förändra och driva utvecklingen i branschen kommer att kräva mycket av alla inblandade. Vi förväntar oss att våra partners bidrar med sin del i detta arbete. Vi tror på att dela med oss av kunskap och erfarenhet. Öppna och ärliga affärsrelationer kommer generera nya idéer, möjligheter som långsiktigt bromsar klimatförändringarna.

Innovation

Innovation är en viktig drivkraft för att möjliggöra konkreta förändringar. Klöverns 90/10-princip innebär att var tionde projekt ska vara ett innovativt spjutspetsprojekt som över tid ska leda till skalbarhet och lönsamhet och nya standarder för branschen. Inriktningen på Klöverns spjutspetsprojekt är att på olika sätt minska klimatpåverkan eller konsekvenserna av den i den bebyggda miljön. Det innefattar till exempel att arbeta med klimateffektiva material och byggmetoder, cirkularitet och återbruk, framtidens energisystem, innovativ teknik och digitalisering. Klöverns första egenutvecklade spjutspetsprojekt är Träklippan som finns att läsa om på sidan 18.

Transaktion 09222115557543305623 Signerat JA, RD, PL, PW, SV, RL, DA

E

Mått och mål

E1-4: Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

Klöverns övergripande klimatmål är att år 2030 nå nettonoll koldioxidutsläpp i förvaltningsverksamheten och att de genomsnittliga koldioxidutsläppen i nyproduktion ska minska med 20 procent årligen. Vårt basår är 2024.

För år 2024 ska den genomsnittliga klimatpåverkan från nyproduktionsprojekt understiga 290 kg CO_2 per kvm BTA. Målet avser livscykelanalysens skede A1-A5 som omfattar byggmaterial, transporter och avfall i byggproduktion. Klimatmålets gränsvärde relaterar till bygglovsår, det vill säga det år när huvudsaklig projektering genomförs, och klimatberäkningens byggdelar följer klimatdeklarationslagen från år 2022. Därefter är målsättningen att klimatpåverkan ska minska med 20 procent årligen. Det långsiktiga målet innebär att Klövern ska nå ett genomsnittligt gränsvärde på 75 kg CO_2 per kvm BTA i inbyggd koldioxid till år 2030. Ett utmanande mål som ställer höga krav på att arbeta med ett konsekvent miljö- och klimattänk i hela verksamheten.

Under 2025 kommer en anpassning av klimatmålen göras så att de linjerar med SBTi sektorsbaserade mål för bygg- och fastighetssektorn samt att beräkningen av byggrelaterade utsläpp omfattar fler byggdelar.

I förvaltningsverksamheten är fokus på att säkerställa en övergång till förnybar energi och ökad egenproduktion av förnybar energi. Det gör vi genom att investera i solceller, arbeta med åtgärder för energieffektivisering och optimering av befintliga fastigheter samt ställa om de projektfastigheter som idag har en energiförsörjning med fossila bränslen till andra uppvärmningsformer. Målsättningen för år 2024 är att all inköpt el ska vara förnybar. Under året har all el handlats upp från en leverantör och med 100 procent förnybart ursprung.

E1-5: Energianvändning och energimix

Rapporterad energianvändning baseras på förvaltning av två fastigheter som är bostadshus och 27 kommersiella fastigheter. Klövern har samlat in data från fastigheterna genom mätning och avläsning. Energianvändningen i en byggnad består av den energi som relaterar till fastighetens behov och den el hyresgästerna köper in och använder själva. Klövern har till största del ingen undermätning på hyresgästernas energi varav en uppdelning mellan hyresgästel och fastighetsel är baserad på energideklarationerna eller i de fall deklaration saknas, uppskattning utifrån schabloner. År 2023 redovisade Klövern inte elanvändningen uppdelad på fastighetsel och hyresgästel.

E1-5 – Energianvändning i verksamheten och energimix

	2024	2023
Inköpt energi totalt, MWh	18 462	21 431
varav förnybar, %	67	-
El, MWh	5 369	7 442
varav förnybar, %	100	-
Värme, MWh	12 300	13 219
varav förnybar, %	50	-
Fjärrkyla, MWh	792	770
varav förnybar, %	100	-

E1-4 – Mål för begränsning och anpassning till klimatförändringar

	Mål 2024	Utfall 2024
Klimatpåverkan	Alla egenutvecklade bostadsprojekt ska miljöcertifieras med BREEAM-SE Excellent	All projektutveckling som påbörjats under 2024 utvecklas med målsättning att nå BREEAM-SE nivå Excellent
	Byggnadsrelaterade utsläpp, LCA skede A1-A5, ska understiga 290 kg CO_2e/kvm BTA[1]	Genomsnittet för projekt som erhållit bygglov under året var 278 kg CO_2e/kvm BTA[1]
Energi	All inköpt el ska vara förnybar	All inköpt el är förnybar

1) Klimatmålets målvärde gäller vid tidpunkt för bygglov. Byggskeden som omfattas relaterar till klimatdeklarationslagen 2022

E1-6: Bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 1, 2, 3 och totala växthusgasutsläpp

Klövern rapporterar växthusgasutsläppen enligt Green House Gas protocol (GHG). Rapporteringen omfattar samtliga utsläppskategorier inom oganisationen och de utsläppskategorier utom organisationen som är mest väsentliga utifrån storlek och möjlighet att påverka i enlighet med Fastighetsägarnas vägledning "Rapportering av utsläpp i Scope 3 för fastighetsägare".

- **Scope 1** består till största delen av utsläpp från egen värmeproduktion. Detta avser fastigheter som använder eldningsolja för uppvärmning. Klövern hade under 2024 fortfarande en lokal panna i drift med eldningsolja som bränsle. I scope 1 redovisas även direkta utsläpp från köldmedieläckage från lokala värmepumpar och kylmaskiner.
- **Scope 2** består av utsläpp från inköpt el, fjärrvärme och fjärrkyla. Utsläppen baseras till största delen på specifik emissionsdata för energianvändning, även om antaganden har gjorts baserat på kvadratmeter för vissa fastigheter. Den specifika emissionsdatan erhålls från Värmemarknadskommitténs statistik för fjärrvärme, Energiföretagen samt energibolagens egna uppgifter.
- **Scope 3** redovisar indirekta utsläpp i värdekedjan. Samtliga kategorier enligt GHG-protokollet har inkluderats, vilket innefattar beräkningar av fastighetsförvaltning- och utveckling, bränsle och energirelaterade aktiviteter, avfallshantering, pendling och tjänsteresor, hyresgästernas elanvändning samt investeringar. Beräkningar bygger till stor del på uppskattningar baserade på kostnadsanalys eller uthyrd yta och branschspecifik data från Upphandlingsmyndigheten, Naturvårdsverket, IVL Svenska Miljöinstitutet, Energimyndigheten, Energimarknadsinspektionen och Boverket. Specifik emissionsdata har använts för klimatberäkningar för energi och resor.

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, KD, PL, PV, SV, RL, DA

E

Direkta och indirekta utsläpp enligt GHG-protokollet, ton CO_2e	2024	2023	Beräkningsmetod
SCOPE 1	**37,8**	**39,5**	
Egen värmeproduktion	34,7	39,5	Uppmätt data
Köldmedieläckage	3,1	0	Leverantörs-specifik
SCOPE 2	**295,9**	**668,8**	
Uppvärmning (Market based)	295,9	602,5	Uppmätt data
Uppvärmning (Location based)	622,3	653,2	
Fjärrkyla (Market based)	0	0	Uppmätt data
Fjärrkyla (Location based)	0	0	
Fastighetsel (Market based)	0	66,3	Uppmätt data/ antagande
Fastighetsel (Location based)	2 814,0	520,9	
SCOPE 3, Uppströms	**425,3**	**143,1**	
Inköpta varor och tjänster	325,3	-	Kostnadsmetod
Kapitalvaror	20,0	-	Kostnadsmetod
Bränsle- och energirelaterade aktiviteter (i scope 1 och 2)	53,1	143,1	Uppmätt data
Transport och distribution	1,9	-	Kostnadsmetod
Avfallshantering	19,7	-	Kostnadsmetod
Tjänsteresor	2,9	-	Kostnadsmetod
Personalens pendlingsresor	2,4	-	Uppskattad data
SCOPE 3, Nedströms	**82,0**	**0**	
Uthyrda tillgångar (hyresgästernas energianvändning)	82,0	0	Schablonmetod utifrån uthyrd yta
Växthusgasutsläpp, totalt	**841,0**	**851,4**	

E1-7: Växthusgasupptag och begränsningsprojekt för växthusgaser som finansieras genom koldioxidkrediter

Klövern har inga projekt som finansieras via koldioxidkrediter.

E1-8: Intern koldioxidprissättning

Klövern tillämpar inte interna system för koldioxidprissättning.

E1-9: Förväntade finansiella effekter genom väsentliga fysiska risker och omställningsrisker och potentiella klimatrelaterade möjligheter

Klövern har inte beräknat de finansiella effekterna av risker relaterat till energianvändning samt klimatrelaterade risker och möjligheter som kan uppstå i samband med verksamheten.

E4 – Biologisk mångfald och ekosystem

ESRS 2 Allmänna upplysningar

Biologisk mångfald avser den variation av livsformer som finns på jorden. Det inkluderar allt levande, från mikroorganismer till växter och djur. Ekosystem är de livsmiljöer som utgör en förutsättning för allt liv på jorden. Biologisk mångfald och fungerande ekosystem är en förutsättning för människans välfärd och för våra samhällen, företag och ekonomier, då de har en avgörande roll för naturens grundläggande funktioner såsom livsmedelsförsörjning samt rening av luft och vatten.

Hot mot den biologiska mångfalden styrs av bakomliggande orsaker såsom överexploatering av naturen till följd av ökad efterfrågan på mat, råvaror, kläder, bostäder, infrastruktur och energi. Ett överutnyttjande av naturresurser kan kortsiktigt vara ekonomiskt lönsamt men riskerar i det längre perspektivet att resursen går förlorad permanent. Förlust av biologisk mångfald är inte bara ett miljöproblem utan också ett socialt och ekonomiskt hot. De mest utsatta samhällena, som ofta är beroende av naturresurser för sitt uppehälle, drabbas först och hårdast. Att skydda biologisk mångfald är därför avgörande för att säkerställa en hållbar framtid för både naturen och människan.

Strategi

E4-1: Omställningsplan och beaktande av biologisk mångfald och ekosystem i strategi och affärsmodell

Klöverns potentiellt negativa påverkan på biologisk mångfald och ekosystem uppstår på två ställen längs verksamhetens värdekedja, indirekt via materialframställning som används i byggproduktion, till exempel genom gruvdrift och skogsnäring, och direkt genom ianspråktagande av ny mark för fastighetsutveckling. I de flesta fall sker fastighetsutveckling på redan anlagd mark vilket i stället leder till en möjlighet att främja biologisk mångfald och ekologiska värden genom varsam utveckling.

Transaction 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

E

Vad gäller nybyggnationsprojekt regleras Klöverns verksamhet av detaljplaner, lagar och regleringar. Artskyddet är införlivat i exempelvis svensk lag och innan detaljplaner antas och bygglov erhålls genomförs en miljökonsekvensbeskrivning. Regelefterlevnad innebär en påtagligt minskad risk för negativ påverkan. I fastighetsutvecklingsprojekt där det finns en möjlighet att utveckla ny kvarters- och gårdsmark på tidigare anlagd mark hanteras detta projektspecifikt genom framtagande av hållbarhetsprogram.

Klöverns hållbarhetsstrategi är främst inriktad på att minska de direkta växthusgasutsläppen i verksamheten och som långsiktigt bidrar till begränsade klimatförändringar. Detta medför även delvis långsiktigt minskade risker för negativ påverkan på biologisk mångfald och ekosystem. Den negativa påverkan på biologisk mångfald och ekosystem som har en direkt koppling till produktion av byggmaterial som används i verksamheten, genom till exempel habitatförlust till följd av gruvdrift och ohållbart skogsbruk, behöver utvecklas i strategi och omställningsplan. Klövern följer utvecklingen inom området noga genom omvärldsanalys och dialog med branschaktörer.

E4 SBM-3: Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Klövern har identifierat tre områden med väsentlig påverkan som kopplar till förlust av biologisk mångfald och ekosystem.

Eftersom alla områden relaterar till materialframställning och de material som används i byggproduktionen är vår möjlighet till påverkan främst genom dialog och kravställning på de byggentreprenörer vi samarbetar med. Byggentreprenörerna har i sin tur en direkt påverkan på sin leverantörskedja via inköp av material.

Därutöver har Klövern en direkt påverkan och en möjlighet att skydda och positivt påverka ekosystem och biologisk mångfald i mindre skala genom de fastighetsutvecklingsprojekt där vi har rådighet över utvecklingen av kvarters- och gårdsmark. Detta hanteras i varje enskilt projekt.

E4 - SBM-3 Biologisk mångfald och ekosystem – påverkan, risker och möjligheter

		Placering värdekedja			Tidshorisont			Sannolikhet
Direkta påverkansfaktorer på förlust av biologisk mångfald		Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Kort	Medel	Lång	Procent
Beskrivning	Direkta påverkansfaktorer som tydligt påverkar biologisk mångfald och ekosystem.							
Väsentlig påverkan, negativ	Det finns en påverkan på förlust av biologisk mångfald i Klöverns värdekedja via det material som används i byggproduktion. Detta relaterar framförallt till material och råvaror kopplade till gruvdrift eller stora dagbrott såsom stål, gips, kalk, cement och andra metaller. Påverkan sker även från andra tunga material: stommaterial, golvmaterial, kakel och klinker.	●					●	100
	Många skogsplanteringar är idag monokulturella och i Sverige tillämpas kalhyggesmetod vid avverkning, vilket påverkar artrikedomen i skogsnäringen negativt. Den polariserande debatten om skogen som råvara och skogens roll i klimatomställningen samt eventuella regleringar inom EU påverkar tillgången på trä som byggmaterial.	●				●	●	
Påverkan på arter								
Beskrivning	Påverkan på arternas tillstånd kan beskrivas som effekterna eller konsekvenserna av olika faktorer och aktiviteter som påverkar till exempel storleken på arters population och dess globala utrotningsrisk.							
Väsentlig påverkan, negativ	Habitatförlust genom avskogning, urbanisering, gruvdrift och dagbrottsdrift.	●					●	100
	Klimatförändringar som påverkan ekosystem och arter.	●				●	●	
	Förlust av arter gör ekosystem mindre motståndskraftiga mot förändringar som sjukdomar, klimatförändringar och extrema väderhändelser.	●			●	●	●	
Påverkan och beroenden av ekosystemtjänster								
Beskrivning	Påverkan och beroende av ekosystemtjänster avser både effekterna av mänsklig verksamhet på ekosystemtjänster och samtidigt beroendet av dessa tjänster för att upprätthålla välfärden och funktionen hos mänskliga samhällen.							
Väsentlig påverkan, negativ	Klimatförändringar, klimatreglering och motståndskraft mot naturkatastrofer.	●		●		●	●	100
	Klimatreglering, ekosystem som skogar och hav som lagrar koldioxid minskar, vilket accelererar klimatförändringarna.	●		●		●	●	
	Habitatförlust genom avskogning, urbanisering, gruvdrift och dagbrottsdrift.	●					●	
	Föroreningar som påverkar livsmiljöer.	●					●	

Transaktion 09222115557543305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

E

Hantering av påverkan, risker och möjligheter

E4 IRO-1: Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter för biologisk mångfald och ekosystem

Bedömning och fastställande av Klöverns generella väsentliga påverkan, risker och möjligheter sker genom den dubbla väsentlighetsanalysen. Se IRO-1 under Allmänna upplysningar och under E1 för beskrivning av arbetsgången.

Bedömning av möjligheter i enskilda projekt följer bolagets fastighetsutvecklingsprocess. I varje fastighetsprojekt tas ett hållbarhetsprogram fram i tidigt skede som anger vilka mål som ska nås inom klimatpåverkan, resurseffektivitet och avfall, biologisk mångfald, energi och om det finns en specifik inriktning på åtgärder. I hållbarhetsprogrammet anges att alla egenutvecklade projekt ska miljöcertifieras med BREEAM-SE Excellent vars manual ger stort stöd för att arbeta med förbättring av ekologiska värden lokalt.

E4-2: Policyer för biologisk mångfald och ekosystem

Klöverns hållbarhetspolicy ligger till grund för Klöverns övergripande arbete för en klimatomställning. Policyn slår bland annat fast att Klövern värnar om miljön för nuvarande och kommande generationer genom att begränsa negativ miljö- och klimatmässig påverkan i så stor utsträckning som möjligt i vår verksamhet – längs hela värdekedjan, genom hela livscykeln. Utöver hållbarhetspolicyn styrs verksamhetens påverkan på biologisk mångfald och ekosystem av Klöverns certifieringsplan för BREEAM-SE.

E4-3: Åtgärder och resurser för biologisk mångfald och ekosystem

Klöverns konkreta åtgärder för att främja biologisk mångfald och stärka ekosystem sker i fastighetsutvecklingsprojekten. Åtgärderna är platsspecifika och utarbetas genom ett systematiskt arbete inom ramen för BREEAM-SE. I alla projekt genomförs en naturvärdesinventering av en utbildad ekolog vilken ligger till grund för en åtgärdsplan som arbetas in i projektering och genomförande. Följande områden hanteras inom ramen för BREEAM-SE Excellent avseende markanvändning och ekologi:

- Tomtens ekologiska värde och skydd av element med ekologiskt värde
- Förbättring av tomtens ekologiska värde
- Långsiktig påverkan på den biologiska mångfalden

Mått och mål

E4-4: Mål för biologisk mångfald och ekosystem

Klöverns mål för biologisk mångfald och ekosystem ingår i att miljöcertifiera alla nybyggnationsprojekt med BREEAM-SE nivå Excellent. Detta medför att alla projekt har krav på sig att genomföra en naturvärdesinventering och att ta fram en åtgärdsplan. Projekten ska även genomföra en viss andel av de föreslagna åtgärderna för att förbättra fastighetens ekologiska värde och långsiktigt positivt påverka den biologiska mångfalden.

E4-5: Mått på konsekvenser relaterade till förändringar i biologisk mångfald och ekosystem

Eftersom Klöverns byggproduktion precis har startat har inga åtgärder genomförts och därmed kan inga åtgärder redovisas i årets hållbarhetsrapport.

E4-6: Förväntade finansiella effekter av risker och möjligheter som har att göra med biologisk mångfald och ekosystem

Enligt väsentlighetsanalysen utgör påverkan på biologisk mångfald och ekosystem ingen väsentlig risk för Klövern och området bedöms därmed ha en begränsad finansiell effekt på bolaget.

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SW, RL, DA

E5 – Resursanvändning och cirkulär ekonomi

ESRS 2 Allmänna upplysningar

Bygg- och fastighetssektorn står för en betydande del av samhällets samlade materialanvändning och avfall. Klöverns verksamhet har en faktisk negativ påverkan till följd av materialanvändning vid nyproduktion av bostadshus, både avseende klimatpåverkan och råvarunyttjandet vid materialtillverkning. Resursanvändningen medför även finansiella risker på kort, medel och lång sikt. De senaste åren har världen upplevt avgörande volatilitet både i leverantörskedjor och råvarupriser till följd av naturkatastrofer kopplat till extremväder och geopolitisk oro. Brist på viktiga råmaterial och nya regleringar på material som kommer framför allt utanför EU kan leda till ökade priser och förseningar i byggprojekt. Strategier för att begränsa andelen nytt material som används och leverantörskedjors robusthet kommer att bli allt viktigare. Klövern behöver dessutom säkerställa att det material som används inte innehåller farliga ämnen som riskerar att spridas till naturen eller inomhusmiljön i byggnaderna. Bolaget berörs av miljölagstiftning inom flera områden och ska beakta försiktighetsprincipen.

Därutöver finns en direkt och indirekt negativ påverkan relaterad till avfall som uppstår i samband med fastighetsutveckling. Det avfall som uppstår inom Klöverns egen organisation på grund av den egna förvaltningsverksamheten och hyresgästavfallet bedöms inte vara väsentligt i förhållande till avfallet från byggprojekt som entreprenörer hanterar.

Hantering av påverkan, risker och möjligheter

E5 IRO-1: Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter avseende resursanvändning och cirkulär ekonomi

Bedömning och fastställande av Klöverns generella väsentliga påverkan, risker och möjligheter sker genom den dubbla väsentlighetsanalysen. Se IRO-1 under Allmänna upplysningar och under E1 för beskrivning av arbetsgången.

Bedömning av risker och möjligheter i enskilda projekt följer bolagets fastighetsutvecklingsprocess. I varje fastighetsprojekt tas ett hållbarhetsprogram fram i tidigt skede som anger vilka mål som ska nås inom klimatpåverkan, resurseffektivitet och avfall, biologisk mångfald, energi och om det finns en specifik inriktning på åtgärder. I hållbarhetsprogrammet anges att alla egenutvecklade projekt ska miljöcertifieras med BREEAM-SE Excellent vars manual ger stort stöd för att arbeta med resurseffektivitet i ett fastighetsutvecklingsprojekts alla stadier.

E5-1: Policyer för resursanvändning och cirkulär ekonomi

I enlighet med Klöverns hållbarhetspolicy ska bolaget sträva efter att reducera miljöfarliga ämnen och använda resurseffektiva material. Genom systematiskt och förebyggande arbete kan materialanvändning minimeras. Utöver hållbarhetspolicyn styrs verksamhetens påverkan på resursanvändning och cirkularitet av externa lagkrav och Klöverns hållbarhetsmål.

E5-2: Åtgärder och resurser för resursanvändning och cirkulär ekonomi

Material och materialanvändning

Klöverns klimatmål kommer i takt med att det skärps styra mot en allt högre materialeffektivitet och låg klimatpåverkan. Att minska mängden material som används och även i ökande utsträckning använda återbrukat byggmaterial eller produkter tillverkade av förnybara eller återvunna material kommer över tid bli viktiga åtgärder i byggprojekten.

E5 (SBM-3) Cirkulär ekonomi – påverkan, risker och möjligheter

		Placering värdekedja			Tidshorisont			Sannolikhet
Resursinflöden, inklusive resursanvändning		Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Kort	Medel	Lång	Procent
Beskrivning	Resursinflöden och resursanvändning syftar på inköp och användning av fysiska resurser inom en organisation. Dessa resurser omfattar produkter (inklusive förpackningar) och material, samt vatten, anläggningar och utrustning.							
Väsentlig påverkan, negativ	Materialanvändningen i byggbranschen är väldigt hög. Eftersom i stort sett alla material har en stor miljöpåverkan blir konsekvensen omfattande.	●				●	●	100
	Generellt sett är råmaterial svårt att spåra om materialet inte härstammar från EU. Även återvunna material, såsom tillexempel kopparrör, är svåra att spåra.	●				●	●	
Finansiell risk	De senaste åren har världen upplevt avgörande volatilitet både i leverantörskedjor och råvarupriser till följd av extremväderhändelser och geopolitisk oro. Något man kan förvänta sig mer av de kommande åren.	●	●		●	●	●	90
	Brist på viktiga råmaterial kan leda till ökade priser och förseningar i byggprojekt.	●	●		●	●	●	
	Regulatoriska åtgärder kan också påverka priserna på vissa material, till exempel aluminium och plåt härstammar oftast från EU och kan bli påverkade av ny lagstiftning.	●					●	

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, KD, PL, PV, SV, RL, DA

Klöverns mål är att all nyproduktion ska certifieras enligt BREEAM-SE Excellent. BREEAM ställer krav på att arbeta med materialeffektivitet, ansvarsfull anskaffning av byggvaror, utfasning av farliga ämnen samt byggnadens klimatpåverkan. Vid användandet av miljöcertifieringssystem ställs krav på loggbok av material och produkter. I loggboken bedöms och sammanställs byggrelaterade produkter utifrån deras kemiska innehåll och miljöpåverkan under livscykeln. Genom att ställa krav på uppförande av loggbok över vilka material som används i en byggnad styrs projekten också mot mer hållbara materialval.

Avfall och avfallshantering

Avfallsmängder och hantering styrs av gällande lagkrav och EU:s avfallsdirektiv och taxonomi. För att nå Klöverns mål och BREEAM-SE Excellent gäller dessutom utökade krav för hur återvinning och avfallshantering ska skötas.

Demontering och rivning

Arbetet med cirkulära resursflöden omfattar även förebyggande aspekter som exempelvis flexibla och anpassningsbara lösningar i byggnader, som syftar till att begränsa påverkan i samband med nedmontering eller rivning. Genom användningen av BREEAM ställs krav på att arbeta med byggnadens hela livscykel och funktionell anpassningsbarhet för att möjliggöra en omställning.

Mått och mål

E5-3: Mål för resursanvändning och cirkulär ekonomi

Inga kvantitativa mål finns på bolagsnivå gällande resursanvändning och cirkulär ekonomi. Däremot ingår resurseffektivitet såväl som cirkularitet och återbruk som viktiga arbetsområde för att uppnå Klöverns ambitiösa klimatmål.

I nyproduktionsprojekten finns specifika mål på projektnivå för avfall avseende sorteringsgrad och mängd avfall per kvadratmeter. Klövern har inte börjat mäta den totala materialanvändningen i vikt per nyproducerad kvadratmeter.

E5-4: Resursinflöden

Klöverns resursinflöden kopplat till väsentlig påverkan och risker omfattar främst produkter och material.

E5-5: Resursutflöden

Klöverns resursutflöden kopplat till väsentlig påverkan och risker omfattar främst avfall i fastighetsutveckling, rivning och demontering av byggnader.

Avfall

Avfall i nyproduktionsprojekt redovisas i samband med ett projekts färdigställande. För år 2024 hade Klövern inga färdigställda projekt.

För år 2024 har Klövern ingen statistik på avfall som uppstår i förvaltningsverksamheten. För att mäta klimatpåverkan från denna kategori har en spend- eller kostnadsmetod använts.

Produkter och material

Ej applicerbart på Klöverns verksamhet.

E5-6: Förväntade finansiella effekter av väsentliga risker och möjligheter som har att göra med resursanvändning och cirkulär ekonomi

Klövern har inte beräknat den finansiella effekten av risker relaterat till resursanvändning och cirkulär ekonomi för verksamheten.

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

Social information

Klövern har genom sin verksamhet en faktisk och potentiell påverkan på egna medarbetare, arbetstagare i värdekedjan och de lokalsamhällen vi verkar i. Hållbarhetsarbetet fokuseras till de sociala områden som bedömts som mest väsentliga och som betyder mest för bolagets utveckling. Dessa områden utgörs av våra egna medarbetares engagemang och välmående, arbetsvillkor och arbetsmiljö för arbetstagare i värdekedjan samt utvecklingen av hållbara samhällen.
Som en stor bostadsutvecklare och långsiktig ägare har Klövern stora möjligheter att bidra till positiv samhällsutveckling genom vårt sätt att agera ansvarsfullt som bolag och genom att bidra till områdesutveckling och positiv lokal påverkan i och kring de fastigheter som Klövern äger, utvecklar och förvaltar.

S1 – Den egna arbetskraften	sidan 113–116
S2 – Arbetstagare i värdekedjan	sidan 116–118
S3 – Berörda samhällen	sidan 118–119

S1 – Den egna arbetskraften

ESRS 2 Allmänna upplysningar

Klövern har som långsiktigt mål att vara branschens bästa arbetsgivare. För Klövern innebär detta att ha engagerade medarbetare, ett bra ledarskap och en inkluderande, jämlik och trygg arbetsplats.

Strategi

S1 SBM-2: Intressenters intressen och synpunkter

Klöverns medarbetare är en av bolagets viktigaste intressentgrupper och en stark organisation är en av Klöverns värdeskapande strategier för affärsplaneperioden 2025–2027.

S1 SBM-3: Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Klövern är övertygad om att en organisation som präglas av engagemang och jämlikhet, tillsammans med en tydlig struktur och mandat, ger de bästa förutsättningarna för att individer såväl som företaget ska kunna växa. Klöverns organisation planeras att växa ytterligare under nästkommande år. Etablering av nya geografier och produkter kommer också att påverka strukturen över tid. Om bolaget inte upprätthåller en attraktiv och motiverande arbetsmiljö som attraherar och behåller kompetens, kommer det över tid vara svårt för bolaget att nå uppsatta mål.

Hantering av påverkan, risker och möjligheter

S1-1: Policyer för den egna arbetskraften

Klöverns policy och mål inom arbetsmiljö är styrande för bolagets arbetsmiljöarbete. De anger bolagets ambition med arbetsmiljöarbetet och syftar till att främja hälsa samt förebygga olyckor i verksamheten. Klöverns arbetsmiljöpolicy utgör grunden för att skapa en hälsosam och säker arbetsmiljö i bolaget och omfattar samtliga medarbetare. Den anger övergripande riktlinjer för arbetsmiljöarbetet och arbetsmiljöansvaret. Likaså beskrivs Klöverns ställningstagande och värderingar kring det sociala ansvarstagandet, såsom mänskliga rättigheter, jämställdhet och mångfald, i bolagets hållbarhetspolicy och uppförandekod. I Klöverns krishanteringspolicy framgår riktlinjer för hur vi ska agera om en krissituation skulle uppstå.

Klöverns policyer ses över årligen och beslutas av styrelsen. Läs mer under S1-4.

S1-2: Rutiner för kontakter med den egna arbetskraften och arbetstagarföreträdare angående konsekvenser

Den formella dialogen mellan arbetsgivare och arbetstagare sker i medarbetardialogen och samverkansdialogen.

Medarbetardialog

Chefer och medarbetare genomför årligen en dialog, med syfte att sätta mål och utvecklingsplan för det kommande året. Detta följs kontinuerligt upp genom löpande dialoger, där medarbetare och chef går igenom mål och förväntningar, uppmärksammar framgångar, lärdomar och gör nödvändiga omprioriteringar. Utöver detta genomförs årliga lönesamtal.

Samverkansdialog

Uppföljning avseende arbetsmiljö sker löpande i olika forum såsom arbetsplatsmöten och byggmöten. Under 2025 kommer en arbetsmiljögrupp att bildas med representanter för arbetsgivaren och arbetstagarna. Gruppen kommer att behandla frågor relaterade till arbetsmiljö, jämställdhet, arbetsvillkor och säkerhet.

S1-3: Rutiner för att gottgöra för negativ påverkan och kanaler genom vilka de egna medarbetarna kan uppmärksamma problem

Utöver kontinuerliga dialoger mellan medarbetare och chefer genomförs regelbundna medarbetarundersökningar. Dessa

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

S

är ett verktyg för att utveckla och följa upp förbättringar av verksamheten och ger betydelsefull information om bland annat medarbetares engagemang och trivsel, organisation och ledarskap, samarbete och effektivitet i och mellan arbetsgrupper, och Klöverns attraktivitet som arbetsgivare. Det innebär även en möjlighet för medarbetare att göra sin röst hörd. Som ett resultat av medarbetarundersökningarna kan handlingsplaner skapas för utvecklingsområden och förbättringsaktiviteter. Undersökningarna besvaras anonymt, och alla svar hanteras av en extern leverantör.

Om någon medarbetare skulle uppleva orättvisor eller diskriminering ska det anmälas via de olika kanalerna för rapportering av oegentligheter som finns såsom närmaste chef, HR-funktion eller visselblåsartjänst.

S1-4: Åtgärder avseende väsentlig påverkan för den egna arbetskraften och strategier för att minska de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller den egna arbetskraften, och dessa åtgärders ändamålsenlighet

Jämställdhet, mångfald och icke-diskriminering

Klöverns hållbarhetspolicy och uppförandekod beskriver vår syn på mänskliga rättigheter, mångfald och lika möjligheter. Policyn slår fast att nolltolerans gäller mot all form av diskriminering, kränkande särbehandling eller andra trakasserier. Utöver det är arbetet mot diskriminering och kränkande särbehandling beskrivet i arbetsmiljöhandboken som stöd för verksamheten. Arbetet med mångfald och likabehandling leds av bolagets HR-funktion tillsammans med ledningen, men det är respektive chefs ansvar att skapa en sammansättning av grupper som präglas av trivsel och mångfald samt att arbeta för att inga medarbetare diskrimineras. Alla medarbetare har också ett ansvar vad gäller att bidra till en trivsam arbetsplats samt att förebygga, förhindra och agera om man upplever någon form av diskriminering eller särbehandling. Eventuella fall av diskriminering ska fångas upp genom närmaste chef, HR-funktionen eller Klöverns externa visselblåsarfunktion.

Arbetsmiljö och hälsa

Klöverns arbetsmiljöarbete utgår ifrån lagstiftning och myndighetsföreskrifter och är övergripande beskrivet i Klöverns arbetsmiljöpolicy. Nya eller uppdaterade lagkrav identifieras löpande och denna process säkerställer att rutiner och arbetssätt kontinuerligt uppdateras för att följa kraven. Detta sammantaget anger hur det systematiska arbetsmiljöarbetet bedrivs och hur ansvarsfördelningen ser ut. Rutiner, handlingsplaner och riktlinjer beskrivs detaljerat i Klöverns handbok för systematiskt arbetsmiljöarbete, arbetsmiljöhandboken. Alla medarbetare ska känna till arbetsmiljöhandboken och har ett eget ansvar att följa uppsatta rutiner. Pensions- och försäkringspolicyn beskriver medarbetarens sociala skydd vid inträffande av skada eller sjukdom.

Att ha en god arbetsmiljö och välmående medarbetare är en självklarhet på Klövern. Klövern arbetar förebyggande med ett antal hälsofrämjande åtgärder. Alla anställda har tillgång till friskvårdsbidrag, gemensamma träningstillfällen och erbjuds privat sjukvårdsförsäkring och en hälsoundersökning utifrån ett intervall baserat på medarbetarens ålder. Därutöver arrangerar Klövern ett antal gemensamma aktiviteter med fokus på social samvaro som man som medarbetare kan välja att delta i. Medarbetarnas välmående och upplevda arbetsmiljö följs upp i medarbetarundersökningarna, och i dialog mellan medarbetare och chefer. En formell arbetsmiljö- och skyddsrond genomförs årligen.

Organisation

För att säkerställa tillväxt utifrån affärsplanen krävs en fortsatt utveckling av organisation och struktur. För perioden 2025–2027 har en rekryteringsplan per funktion tagits fram för att möjliggöra affärsplanen. Funktion och kompetens säkerställs löpande inom respektive område för att hantera planerad tillväxt. Anpassning och nya funktioner kan skapas efter behov, tillväxttakt och pågående volymer. Även outsourcade funktioner kan anpassas efter behov.

Klövern har en strukturerad process för rekrytering, kompetensförsörjning och utveckling samt lägger stor vikt vid att stärka sitt anseende som arbetsgivare och säkerställa konkurrenskraftiga anställningsvillkor.

Utbildning

Hela organisationen har under året genomgått en omfattande hållbarhetsutbildning och som nyanställd genomförs ett antal obligatoriska utbildningar.

Mått och mål

S1-5: Mål för hur väsentlig negativ påverkan ska hanteras, positiv påverkan stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras

Klöverns långsiktiga mål är att vara fastighetsbranschens bästa arbetsgivare. Under 2024 bestod delmålen av att medarbetarengagemanget skulle utvecklas positivt under året och med en hög svarsfrekvens på medarbetarundersökningarna, samt att bolaget skulle ha en jämn könsfördelning i ledande roller.

Under året genomförde Klövern 16 medarbetarundersökningar. Medarbetarengagemanget mäts i eNPS (employer Net Promoter Score) och vid varje utskick mäts också svarsfrekvensen. Medarbetarengagemanget var stabilt under året med ett utfall på 58 vid slutet av året.

År 2024 blev Klöverns ledningsgrupp fulltalig. I januari bestod ledningsgruppen av tre män och en kvinna. I slutet av året hade ytterligare tre kvinnor rekryterats i rollerna som affärsutvecklingschef, kommunikations- och marknadschef samt förvaltningschef.

Data som rör medarbetarnas engagemang, upplevda arbetsmiljö, hälsa och ledarskap samlas in via Klöverns medarbetarundersökningsverktyg &Frankly.

S1-5 Klöverns medarbetarundersökning

	Utfall 2024	Benchmark &Frankly
eNPS	58	15
Ledarskap	88	-
Utvecklingsmöjligheter	80	-
Medarbetarnas välmående	74	-

Transaktion 09222115557543305623 Signerat JA, KD, PL, PW, SV, RL, DA

S

S1-6: Uppgifter om företagets anställda

Uppgifter som rör medarbetarnas anställning hämtas från Klöverns HR-system. Vid årets slut var antalet anställda i Klövern 41 personer varav 20 kvinnor och 20 män. Under året har 23 personer anställts och 9 personer avslutat sin anställning på Klövern.

S1-7: Uppgifter om medarbetare i den egna arbetskraften som inte är anställda

Klövern anlitar konsulter vid behov, vilka utför arbetsuppgifter som en anställd annars skulle göra, som i perioder när arbetsbelastningen är hög eller när en anställd har avslutat sin tjänst, till dess att en ny anställd är på plats. Under 2024 anlitade Klövern 16 konsulter inom ekonomi, projektutveckling, kommunikation, sälj och HR.

S1-8: Kollektivavtalstäckning och social dialog

Alla medarbetare är tjänstemän som omfattas av anställningsavtal med villkor som följer samma nivåer som branschens tecknade kollektivavtal.

S1-9: Mångfaldsindikatorer

Sammansättningen av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån kön och ålder redovisas för bolaget per den 31 december 2024.

S1-10: Tillräckliga löner

Klöverns lönepolicy fastslår att lönesättningen ska vara individuell och marknadsmässig. Löneskillnader får inte bero på kön, etniskt ursprung, facklig tillhörighet eller andra faktorer som är utan tydlig koppling till den anställdes arbetsinsats och kompetens. Vidare ska lönen bygga på klara och tydliga prestationskriterier som är kända av de anställda. Dessa kriterier, tillsammans med rutiner och ansvarsförhållanden kring lönesättning, finns i Klöverns personalhandbok och ska följas av chefer och medarbetare inom Klövern.

Klövern genomför en lönekartläggning årligen för att säkerställa att alla medarbetare, oavsett kön, hanteras lika vid lönesättning. Efter kartläggning och analys görs en bedömning om eventuella löneskillnader mellan kvinnor och män som utför lika eller likvärdigt arbete har ett samband med kön. Resultatet rapporteras till ledningen som ansvarar för att vidta eventuella åtgärder.

S1-11: Socialt skydd

Samtliga anställda omfattas av socialförsäkringssystemet. Ersättning vid sjukdom betalas enligt vid var tid gällande regler enligt lag och aktuell tjänstepensionsplan. Utöver Klöverns pensionsförmåner är medarbetarna berättigade till de förmåner som tillkommer i enlighet med Lag om Allmän Försäkring, det vill säga ersättning vid sjukdom utöver den lagstadgade, för dag 2-14. Klövern tillhandahåller tjänstegrupplivförsäkring inklusive livförsäkring, trygghetsförsäkring vid arbetsskada, sjukförsäkring och en privat sjukvårdsförsäkring. Det finns även möjlighet att teckna en frivillig gruppförsäkring som inkluderar medarbetares närstående. Klövern ger även extra ersättning vid föräldraledighet.

S1-13: Mått för utbildning och kompetensutveckling

På Klövern sker kompetensutveckling framför allt via arbetet genom nya arbetsuppgifter, problemlösning, feedback och samarbete med chefer och kollegor. Utvecklings- och utbildningsbehov som inte kan tillgodoses på detta sätt kan uppfyllas med hjälp av formell träning så som utbildningar och kurser. Medarbetarna ansvarar själva för att informera sin chef om upplevda brister i kompetensen och behov av utbildning.

S1-6 Antalet anställda uppdelat på kön och anställningsform

	2024			2023		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Antal anställda	20	20	40	13	13	26
Antal tillsvidareanställda	20	20	40	13	13	26
Antal tillfälligt anställda	0	0	0	0	0	0
Antal inhyrda resurser	5	11	16	1	1,5	2,5
Antal heltidsanställda	20	20	40	13	13	26
Antal deltidsanställda	0	0	0	0	0	0

S1-9 Mångfaldsindikatorer

	Medarbetare	Chefer	Ledningsgrupp		Styrelse	
	2024	2024	2024	2023	2024	2023
Totalt antal	29	11	8	4	5	5
Andel kvinnor	57%	36%	50%	20%	0%	0%
Andel män	43%	64%	50%	80%	100%	100%
Åldersfördelning						
Andel 50 år-	20%	45%	40%	50%	50%	50%
Andel 30-49 år	80%	55%	60%	50%	50%	50%
Andel -29 år	0	0	0	0	0	0

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

S

S1-14: Mått för arbetsmiljö

Samtliga anställda omfattas av Klöverns systematiska arbetsmiljöarbete som beskrivs i arbetsmiljöpolicy och Klöverns handbok för systematiskt arbetsmiljöarbete.

S1-14 Arbetsmiljö

	2024	2023
Anställda som omfattas av bolagets arbetsmiljösystem, %	100	100
Antal dödsfall som har orsakats av arbetsrelaterade skador eller ohälsa	0	0
Antal arbetsrelaterade olyckor	0	0
Sjukfrånvaro total, %	1,3	4,05
varav långtidssjukvaro, mer än 15 dagar, %	75,9	86,3

Under 2024 har inga arbetsrelaterade olyckor rapporterats avseende Klöverns egna medarbetare eller anställda i leverantörsledet som utför arbete i våra fastigheter eller på våra byggarbetsplatser.

S1-15: Mått för balans mellan arbete och fritid

Utöver de lagstadgade förmånerna avseende föräldraledighet och vård av nära anhörig, erbjuder Klövern extra ersättning vid föräldraledighet till alla anställda, om man har varit anställd minst ett år. Under 2024 har 12 medarbetare nyttjat möjligheten till ledighet av familjeskäl, varav 7 kvinnor och 5 män.

S1-16: Ersättningsindikatorer (löneskillnader och total ersättning)

Den totala ersättningskvoten, det vill säga den totala årslönen för den anställda som har högst lön jämfört med medianlönen för övriga anställda, har inte tagits fram för 2024.

Löneskillnader mellan könen

	2024	2023[2]
Löneskillnader mellan kvinnor och män[1], %	14%	-

1) Skillnaden mellan män och kvinnors bruttomedellön uttryckt i procent av bruttomedellönen för män. Löneskillnaden kan variera från –100% till +100%, där ett positivt utfall visar på den högre procentuella lön som män har i jämförelse med kvinnor. Ett negativt utfall skulle visa på den procentuella högre lönen som kvinnor har i jämförelse med män.
2) Ingen kartläggning gjordes år 2023.

S1-17: Incidenter, anmälningar och allvarlig påverkan relaterade till mänskliga rättigheter

Om någon medarbetare skulle uppleva orättvisor eller diskriminering ska det anmälas via de olika kanalerna för rapportering av oegentligheter som finns såsom närmaste chef, HR-funktion, alternativt anonymt via medarbetarundersökningar eller visselblåsartjänst. Under 2024 rapporterades inte något sådant ärende kopplat till trakasserier, diskriminering eller brott mot andra mänskliga rättigheter.

S2 – Arbetstagare i värdekedjan

ESRS 2 Allmänna upplysningar

Området arbetstagare i värdekedjan syftar på de anställningsvillkor och den arbetsmiljö som arbetstagare i värdekedjan har. Det innefattar aspekter såsom säkra anställningsvillkor och rättvis ersättning, möjlighet till kollektiva förhandlingar och frihet att organisera sig i fackföreningar, frågor som rör hälsa och säkerhet på arbetsplatsen samt arbetstider och en balans mellan arbete och privatliv. Byggbranschen är en olycksdrabbad bransch med allvarliga arbetsmiljöolyckor årligen. Enligt Arbetsmiljöverket ökade arbetsplatsolyckorna under 2023 jämfört med året innan och 12 dödsfall inträffade på arbetsplatser inom bygg- och anläggningssektorn.

Byggbranschen är dessutom en bransch där arbetslivskriminalitet är relativt vanligt. Arbetslivskriminalitet kännetecknas av fusk, regelöverträdelser, ekonomisk brottslighet samt utnyttjande av människor. Typiskt för arbetslivskriminalitet är att man utnyttjar lågkvalificerad arbetskraft i personalintensiva branscher, såsom byggbranschen, städbranschen, restaurang och transport, samt vård och omsorg. Arbetslivskriminalitet leder till negativa konsekvenser för arbetstagare, företag och samhället. Arbetstagare riskerar ofta osäkra arbetsvillkor, lägre löner och andra allvarliga kränkningar av sina rättigheter.

Strategi

S2 SBM-2: Intressenters intressen och synpunkter

Intressenternas synpunkter och intresse har beaktats genom dialog med sakkunniga inom området som får anses representera det samlade kunskapsläget om arbetsmiljö, arbetslivskriminalitet och mänskliga rättigheter i värdekedjan såsom branschorganisationer och specialister inom olika områden. Se ESRS 2 SBM-2 för mer information.

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

S

S2 SBM-3: Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Klövern är en stor aktör inom bostadsutveckling och i byggbranschen finns risker främst i entreprenörsledet kopplat till arbetsmiljö, kriminalitet och arbetsvillkor. En incident kan ha en negativ påverkan på människor samt skada bolagets anseende och verksamhet.

Därutöver finns det alltid en risk att material som används i byggproduktionen kan vara förknippade med barnarbete, tvångsarbete eller dylikt. Råvarans ursprung ökar risken, där råvaror från Asien och framförallt kopplat till gruvor har störst risker.

S2-1: Policyer för arbetstagare i värdekedjan

Klöverns uppförandekod för leverantörer tydliggör hur vi som företag och affärspartner förväntar oss att våra leverantörer och samarbetspartners ska agera på ett ansvarsfullt sätt ur ett ekonomiskt, miljömässigt och socialt perspektiv.

Genom uppförandekoden vill vi verka för att alla de varor och tjänster som köps in är producerade under hållbara och ansvarsfulla förhållanden och att leverantörens agerande lever upp till Klöverns förväntningar i enlighet med uppförandekoden.

Det innebär att leverantören ska respektera uppförandekoden, att göra sitt yttersta för att uppnå kraven inom den egna organisationen och att arbeta aktivt för att den efterlevs hos anlitade underleverantörer. Klöverns uppförandekod för leverantörer baseras på Klöverns hållbarhetspolicy och Fastighetsägarnas gemensamma uppförandekod för leverantörer. Varor och tjänster som levereras ska vara förenliga med FN:s Global Compact:s 10 principer, se www.unglobalcompact.org.

S2-2: Rutiner för kontakter med arbetstagare i värdekedjan angående påverkan

I byggentreprenader avtalar Klövern så att arbetsmiljö- och samordningsansvaret ligger hos entreprenören som även leder arbetet. Klöverns uppförandekod för leverantörer är med i alla upphandlingar och avtal. Klövern har en strukturerad process för tydlig kravställning, granskning och uppföljning av entreprenörer avseende sociala risker, samt extern visselblåsarfunktion. Olyckor och tillbud som inträffar inom en entreprenad rapporteras vidare till Klövern genom särskild rutin.

S2-3: Rutiner för att gottgöra för negativ påverkan och kanaler genom vilka arbetstagare i värdekedjan kan uppmärksamma problem

Klövern har en strukturerad process för tydlig kravställning, granskning och uppföljning av entreprenörer avseende sociala risker, samt extern visselblåsarfunktion. Klövern kan också stoppa arbetet på en arbetsplats om brister upptäcks. Åtgärder ska vidtas omedelbart av entreprenören om brister upptäcks.

S2-4: Åtgärder avseende väsentlig påverkan för arbetstagare i värdekedjan och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller arbetstagare i värdekedjan, och dessa åtgärders ändamålsenlighet

I entreprenadarbeten ställs krav avseende arbetsmiljö och säkerhet genom avtal. Entreprenören ansvarar för att egna arbeten och underentreprenörers arbete är planerade och utformade så att arbetsmiljön är säker att vistas i. Entreprenören ska arbeta systematiskt och förebyggande för att ständigt förbättra arbetsmiljö och hälsa. Olycksfall och arbetsskador ska förebyggas och incidenter ska alltid rapporteras. Eventuella tillbud eller olyckor som sker under arbete för Klövern ska rapporteras till Klövern utan dröjsmål. Alla som arbetar för leverantörens räkning ska regelbundet utbildas i säker arbetsmiljö och relevant information ska finnas lättillgänglig på ett språk som alla verksamma förstår. Arbetsmiljöronder genomförs på alla arbetsplatser och Klövern som byggherre stoppar arbetet på en byggarbetsplats om brister på en arbetsplats upptäcks.

Anställda ska få utbildning om de eventuella hälsorisker som arbetet kan medföra, inklusive brandsäkerhet, farliga arbetsmoment och första hjälpen. Arbetsgivaren ska, så långt det är möjligt, tillhandahålla relevant skyddsutrustning och se till att information om hälsa och säkerhet finns lättillgänglig på arbetsplatsen. Leverantören ska se till att alkohol och

S2 - SBM-3 Arbetstagare i värdekedjan – påverkan, risker och möjligheter

Arbetsvillkor		Placering värdekedja			Tidshorisont		Sannolikhet
		Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Kort	Medel Lång	Procent
Beskrivning	Syftar på arbetsmiljön och anställningsvillkoren för arbetstagare i hela värdekedjan. Detta innefattar aspekter såsom säkra anställningsvillkor och rättvis ersättning, möjlighet till kollektiva förhandlingar och frihet att organisera sig i fackföreningar samt hälsa och säkerhet på arbetsplatsen.						
Väsentlig påverkan, negativ	Arbetslivskriminalitet såsom illegal arbetskraft, svartarbete och utnyttjande av arbetskraft är utbredda problem i byggbranschen.		●		●	●	50
	Byggbranschen är den mest olycksdrabbade branschen av alla med riskfylld arbetsmiljö och flest dödsolyckor.		●		●	●	
	Att kunna kontrollera vad som sker i hela värdekedjan är svårt och det finns alltid en risk att material är förknippade med barnarbete, tvångsarbete eller dylikt. Råvarans ursprung ökar risken, där råvaror från Asien och framförallt kopplat till gruvor har störst risker.	●			●	● ●	

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, KD, PL, PW, SV, RL, DA

droger inte brukas under arbetstid på arbetsplatsen och alla verksamma, oavsett anställnings- eller kontraktsform ska omfattas av olycksfallsförsäkring.

Genom att ställa krav i upphandlingar, göra noggranna uppföljningar och etablera ett nära samarbete med våra leverantörer skapar vi trygga arbetsplatser och säkerställer schyssta arbetsvillkor.

Det finns flera branschinitiativ som syftar till minskad arbetslivskriminalitet. Rättvist byggande samlar byggherrar för sund konkurrens och brottfria byggen. I november 2023 enades flera stora banker om gemensamma villkor för kreditgivning till byggprojekt, det så kallade Bankinitiativet Hållbar Byggbransch. Syftet med villkoren är att främja sund konkurrens och motverka missförhållanden i byggbranschen. Bankernas villkor har tagits fram i samverkan med branschrepresentanter, Byggherrarna och Rättvist Byggande. Klövern har i de byggentreprenader som pågår signerat Bankinitiativets villkor vilket bland annat innebär att det finns ett ändamålsenligt kontroll- och uppföljningssystem för en byggarbetsplats samt att entreprenörer och underentreprenörer föranmäls och kontrolleras för F-skatt, skatteskulder och arbetsgivaravgifter. Villkoren innebär också att byggherren ska säkerställa att det sker oannonserade fysiska kontroller av byggarbetsplatsen.

Mått och mål

S2-5: Mål för hur väsentlig negativ påverkan ska hanteras, positiv påverkan stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras

Det är en självklarhet för Klövern att arbeta för schyssta arbetsvillkor och för att minimera arbetsmiljörisker i våra byggentreprenader. Även om ansvaret ytterst ligger på de entreprenörer vi anlitar har vi stor möjlighet att påverka genom att föra en aktiv dialog inom branschen och ställa tuffa krav i avtalen. Målet för år 2024 är att alla leverantörer ska signera Klöverns uppförandekod för leverantörer, vilket har uppnåtts. Under 2025 avser vi att påbörja arbetet med att följa upp hållbarhetsaspekter i leverantörskedjan.

S3 – Berörda samhällen

ESRS 2 Allmänna upplysningar

Människor och verksamheter koncentreras alltmer till större städer världen över. Det är inte längre migrationen från landsbygden som driver urbaniseringen utan en globalt ökande befolkning. I dag bor cirka 55 procent av jordens befolkning i städer, en siffra som förväntas öka till 70 procent, år 2050. Sverige följer samma trend, och den största folkökningen är i förortskommuner runt våra större städer. Anledningar till detta är goda pendlingsmöjligheter, kunskapsintensiva jobb och att större bostadsprojekt genomförts enligt SCB.

Stadens utformning och människors boendemiljö påverkar välbefinnande och hälsa på ett direkt sätt. Närhet till arbetsplatser, service, omsorg, kollektivtrafik, kulturliv och grönområden stärker livskvaliteten och ökar välbefinnandet. Den fysiska miljöns utformning kan också ge förutsättningar för sociala relationer mellan människor, öka tryggheten och främja möten mellan grupper i samhället. Klövern kan med sin stora portfölj med byggrätter för runt 18 000 lägenheter i framför allt storstadsregionerna bidra till en hållbar stadsutveckling.

S3 SBM-2: Intressenters intressen och synpunkter

Stadsplaneringen i Sverige styrs av Plan- och bygglagen som omfattar flera processer vilka syftar till att skapa en demokratisk och transparent planering där olika intressenter får möjlighet att påverka. Processerna omfattar bland annat samrådsprocess inom detaljplaneprocessen och möjligheten för intressenter att lämna synpunkter i bygglovsprocessen. Utöver lagstadgade samrådsprocesser förs en löpande dialog med de kommuner och intressenter som är direkt berörda av den fastighetsutveckling som Klövern bedriver.

Hantering av påverkan, risker och möjligheter

S3-1: Policyer för berörda samhällen

Hållbarhetspolicyn beskriver Klöverns ambition att bidra till samhället genom att engagera oss på plats i de kommuner vi verkar och föra en dialog med våra intressenter. Vårt ansvarstagande kännetecknas av att det är långsiktigt att det bidrar till ett bättre samhälle, att det gör skillnad och att det engagerar våra medarbetare.

S3-2: Rutiner för kontakter med berörda samhällen angående konsekvenser

Detaljplaneprocessen är den process som används för att ta fram en detaljplan som är det juridiskt bindande dokumentet som reglerar hur mark får användas och bebyggas inom ett visst område. Processen drivs av kommunen och startar med att en kommun, en fastighetsägare eller en fastighetsutvecklare tar initiativ till utveckling i ett visst område, och tar fram eller ändrar en detaljplan. När ett planförslag har tagits fram skickas det ut på samråd till berörda parter, såsom olika myndigheter, sakkunniga och närboende. Alla berörda får möjlighet att yttra sig och på så sätt samlas synpunkter in och konsekvenser hanteras innan en plan kan vinna laga kraft. På samma sätt har närstående intressenter möjlighet att lämna synpunkter under en bygglovsprocess. Bygglovsprocessen är den process där kommunen prövar om ett byggprojekt får genomföras enligt lagar, regler och gällande detaljplan. I processen involveras berörda intressenter och kan därmed påverka byggprojektets omfattning och dess påverkan på omgivningen.

S3-3: Rutiner för att gottgöra för negativ påverkan och kanaler genom vilka berörda samhällen kan uppmärksamma problem

Detaljplaneprocessen är en viktig del av den demokratiska stadsplaneringen där både allmänhet, myndigheter och fastighetsutvecklare får möjlighet att påverka beslut som formar samhället. Genom samråd och granskning skapas en balans mellan olika intressen innan en plan slutligen antas.

Transaktion 09222115557543305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

S3-4: Åtgärder avseende väsentlig påverkan för berörda samhällen och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller berörda samhällen, och dessa åtgärders ändamålsenlighet

Stockholmsregionen har drygt 2,4 miljoner invånare. Med förväntad ökning har länet 2,6 miljoner invånare år 2030 och över 3 miljoner år 2050. Det underliggande kommande behovet av bostäder i regionen är stort. Nästan alla kommuner i Stockholmsregionen uppger i Bostadsmarknadsenkäten 2023 att det är underskott på bostäder i kommunen. Bostadsbyggandets kraftiga inbromsning är till följd av ett försämrat ekonomiskt läge. Hög inflation, högre energipriser och stigande räntor försämrar hushållens köpkraft och driver upp produktionskostnaderna visar Boverkets Regionala bostadsmarknadsanalys för 2023. Stockholm är under ständig förändring men bostadsbristen är och har varit en stor och växande utmaning som man inte lyckats bygga bort. Här går Klövern mot strömmen och har byggstartat drygt 1 100 bostäder under 2024, i första hand hyresbostäder. Följande år ökar tempot och vi bygger allt fler bostadsrätter.

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

En viktig del i projektutvecklingsprocessen är att arbeta med socialt värdeskapande analys som innebär att lyfta sociala aspekter i utvecklingen för att stärka områdets sociala värden och kvalitéer. I detta ingår aspekter som till exempel närhet till service, kollektivtrafik och grönområden samt trygghet. Utöver att arbeta med socialt värdeskapande analys använder Klövern manualen BoTryggt 2030 i all projektutveckling för att säkerställa att trygghetsaspekter tas omhand under ett projekts alla faser.

Mått och mål

S3-5: Mål för hur väsentlig negativ påverkan ska hanteras, positiv påverkan stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras

Klöverns ambition är att bli ett av Sveriges bästa och ledande bostadsbolag som visar vägen för en hållbar utveckling. Vägen dit är genom att utveckla, sälja och förvalta framtidens bostäder tillsammans med ett stort socialt, miljömässigt och ekonomiskt ansvarstagande. Klöverns långsiktiga affärs- och hållbarhetsmål avspeglar denna ambition.

S3 - SBM-3 Berörda samhällen - påverkan, risker och möjligheter

Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter		Placering värdekedja: Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Tidshorisont: Kort	Medel	Lång	Sannolikhet: Procent
Beskrivning	Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter omfattar en uppsättning grundläggande rättigheter som strävar efter att säkerställa människors välfärd och värdighet såsom tillgång till egen bostad och trygghet.							
Finansiell möjlighet	Genom att tillföra nya bostäder och verksamheter och därmed skapa bättre områden kan Klövern positivt påverka lokalsamhällets ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter. Lyckas Klövern utveckla attraktiva och hållbara bostadsområden, ökar efterfrågan på Klöverns bostäder, vilket leder till högre intäkter och lönsamhet. På lång sikt förbättras företagets rykte och varumärke, vilket kan ge bättre affärsmöjligheter.		●	●		●	●	75
	Genom att skapa områden som förbättrar lokalsamhällena kan Klövern öka förtroendet för sin verksamhet, attrahera nya kunder och stärka kundlojaliteten. Detta kan öka företagets marknadsandelar och intäkter, samt minska risken för motstånd från lokalsamhällen och intressenter, vilket kan leda till snabbare projektgenomförande och lägre kostnader.		●	●		●	●	
Urfolks rättigheter								
Beskrivning	Rättigheter för ursprungsbefolkningar omfattar specifika rättigheter som skyddar deras kulturella, sociala, ekonomiska och politiska egenskaper. Dessa rättigheter är centrala för att bevara deras identitet och traditioner samt för att stärka deras deltagande i beslutsprocesser som påverkar deras framtid.							
Väsentlig påverkan, negativ	Enligt en studie från Stockholm Environmental Institute har svensk gruvindustri "extrem påverkan på det samiska folkets renskötsel, kultur och grundläggande rättigheter".		●			●	●	50
	Det finns en intressekonflikt mellan svensk skogsindustri och svenska samebyar om markinnehav där skogsnäring och den yta som Sveriges samebyar brukar sammanfaller.		●			●	●	

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

G Bolagsstyrning

Klövern är ett bolag i stark tillväxt och vill vara en inspirerande kraft inom bostadsutveckling på den svenska marknaden. En effektiv organisation, en stabil finansiell grund och ett ansvarsfullt agerande lägger grunden för ett hållbart värdeskapande. Detta värde kommer aktieägarna till del, men det gynnar även kunder, medarbetare, samarbetspartners, kommuner, leverantörer, kreditgivare och andra intressenter. För att fortsätta utvecklas och skapa långsiktiga värden för bolagets intressenter ställs höga krav på en företagskultur präglad av sunda värderingar, kollektivt entreprenörskap och ett affärsetiskt agerande.

G1 - Ansvarsfullt företagande sidan 120-121

G1 - Ansvarsfullt företagande

ESRS 2 Allmänna upplysningar

Ansvarsfullt företagande handlar om att företag ska bidra positivt till ekonomiska, miljömässiga och sociala framsteg. Enligt OECD:s riktlinjer för företag, är det viktigt att företag tar ansvar för sina handlingar och beaktar hur de påverkar arbetstagare, mänskliga rättigheter, miljö och korruption. Klöverns position på bostadsmarknaden innebär stora möjligheter, men även ett stort ansvar. Som en ledande aktör i branschen kan och ska Klövern använda sitt inflytande för att bidra till ökad hållbarhet och att förbättra mänskliga rättigheter i hela värdekedjan, förhindra korruption och ekonomisk brottslighet och bidra till rättvis konkurrens. Det är vad Klövern menar med ansvarsfullt företagande. Genom att bedriva ett ansvarsfullt företagande bidrar vi till en bättre och mer hållbar omvärld, samtidigt som vi säkerställer att bolaget och våra intressenter inte drabbas av de mycket allvarliga konsekvenser som kan bli följden om vi inte följer lagstiftningen, reglerna och standarderna inom området.

Styrning

GOV-1: Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens ansvar

Klövern är ett svenskt publikt aktiebolag och regleras av svensk lagstiftning, bolagets bolagsordning samt interna regler och riktlinjer. Bolaget tillämpar reglerna i aktiebolagslagen, årsredovisningslagen och bolagets bolagsordning samt andra tillämpliga svenska och utländska lagar och regler. Bolaget har för avsikt att vid en notering även följa Nasdaqs regler, Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") och Regler om ersättningar till ledande befattningshavare om incitamentsprogram ("Ersättningsreglerna"). Koden, som förvaltas av Kollegiet för Svensk bolagsstyrning, gäller för alla svenska och utländska bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige och ska tillämpas från tidpunkten för noteringen av bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Koden bygger på självreglering och principen att följa eller förklara. Syftet är att skapa bra förutsättningar för ett aktivt och ansvarsfullt ägande. De ovan nämnda lagarna och reglerna utgör, tillsammans med bolagsordningen, den yttre ramen för Klöverns bolagsstyrning och ansvarsfullt företagande. Utöver de ovan nämnda lagarna och reglerna tillkommer interna regelverk utfärdade av styrelsen där de viktigaste är styrelsens arbetsordning, instruktioner för vd samt policyer, som utgör ramverk för den dagliga operativa verksamheten inklusive riskhantering samt uppförandekod. Se även GOV-1 under ESRS 2 Allmänna upplysningar, sidorna 94-95.

Hantering av påverkan, risker och möjligheter

G1 IRO-1: Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter

Affärsetiska överträdelser är ett riskslag som omfattas av bolagets övergripande risker. Det är framför allt risker i entreprenörsledet som bedöms som väsentliga. Se riskavsnitt i förvaltningsberättelsen sidorna 48-50 för beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma bolagsriskerna.

G1-1: Affärsetiska policyer och företagskultur

Klöverns hållbarhetspolicy och uppförandekod fastställer de övergripande principerna och minimikraven som utgör Klöverns allmänna åtagande att bedriva ett ansvarsfullt företagande. God affärsetik och hög etisk standard ska genomsyra hela Klöverns verksamhet och prägla relationen till kunder, leverantörer och samarbetspartners. Uppförandekoden innehåller de riktlinjer, förväntningar och krav Klövern har på alla som agerar i Klöverns namn. Ett sunt risktagande är en väsentlig förutsättning för affärsverksamheten och Klövern eftersträvar en företagskultur där risker hanteras på stort allvar, med en öppen och ärlig dialog.

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, KD, PL, PW, SV, RL, DA

G

Klövern som företag erbjuder inga förmåner eller kompensationer som strider mot lagar eller som är oförenliga med god affärssed. Uppförandekoden gäller alla på Klövern, från styrelse och ledning till enskilda medarbetare. Det är allas egna ansvar att se till att vi förstår och agerar i linje med den. Skulle någon bryta mot uppförandekoden eller någon av våra övriga policyer eller riktlinjer så ska detta i första hand rapporteras till och följas upp av närmaste chef. Till stöd finns även ledningsgruppen. Möjlighet finns att rapportera ärendet anonymt till Klöverns visselblåsartjänst.

G1-2: Hantering av förbindelser med leverantörer

Klöverns uppförandekod för leverantörer är med i alla upphandlingar och avtal. Klövern har en strukturerad process för tydlig kravställning, granskning och uppföljning av entreprenörer avseende sociala risker, samt extern visselblåsarfunktion. Uppförandekoden beskriver att leverantörer ska iaktta god affärssed, främja fri konkurrens och agera etiskt i sitt arbete och i relationer med kunder, affärspartners och andra intressenter. Leverantören får inte använda sig av förmåner eller kompensationer som strider mot lagar eller som är oförenliga med god affärssed. Ingen form av korruption, mutor, penningtvätt eller otillåten konkurrensbegränsning är tillåten. Om det finns misstanke om att någonting inte går rätt till ska detta anmälas. Antingen till Klöverns Compliance Officer-funktion eller till företagets externa visselblåsarfunktion dit alla anställda, samarbetspartners, leverantörer eller underleverantörer anonymt kan vända sig. Om leverantören avviker ifrån villkoren i uppförandekoden och om förbättringar inte sker inom överenskommen tid, kan det affärsmässiga samarbetet avslutas.

G1-3: Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor

Samtliga leverantörer och leverantörers leverantörer undersöks, kontrolleras och följs upp i syfte att säkerställa att lagstiftning följs, finansiell situation, styrelse, samt att leverantören innehar kollektivavtal eller arbetar efter kollektivavtalsliknande former för att säkerställa villkor för de anställda. Genom att acceptera Klöverns uppförandekod för leverantörer ger leverantören sitt medgivande till att det kan utföras kontroller för att försäkra sig om att uppförandekoden efterlevs. Sådan kontroll kan även genomföras av en oberoende tredje part.

Klövern har som en av de första byggherrarna skrivit under Bankinitiativets särskilda avtalsvillkor i samband med byggstart av projekt i slutet av 2023. Bankinitiativet Hållbar Byggbransch är ett initiativ bland banker och kreditinstitut i nära samverkan mellan branschorganisationerna Byggherrarna och Byggföretagen. Syftet med initiativet är att motverka kriminalitet och skapa sund konkurrens i byggbranschen. För Klövern är det avgörande att motverka denna utveckling genom att ha god kontroll på våra byggentreprenörer och deras underleverantörer. I arbetet med hållbara leverantörskedjor är det centralt med ett tätt samarbete mellan inköps- och hållbarhetsfunktionerna i syfte att skapa en tydlig och skarp beställarorganisation. Genom att ställa krav i upphandlingar, göra noggranna uppföljningar och etablera ett nära samarbete med våra leverantörer skapar vi trygga arbetsplatser och säkerställer schyssta arbetsvillkor.

Mått och mål

G1-4: Fall av korruption och mutor

Klövern har nolltolerans mot alla former av affäretiska överträdelser. Under året har inga rapporter inkommit om fall av korruption eller mutor.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 på sidorna 92–121 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

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.

Stockholm den dag som framgår av
vår elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PL, PV, SV, RL, DA

Finansiell kalender och kontaktinformation



Finanslell kalender

Årsstämma	29 april 2025
Q1 2025	30 april 2025
Q2 2025	16 juli 2025
Q3 2025	23 oktober 2025

Kontakt

Huvudkontor

Kungsgatan 5

11 43 Stockholm

Klövern AB (publ)

Organisationsnummer: 556733-4379

Säte Stockholm

Rickard Langerfors

VD

070 239 35 35

Produktion: Klövern i samarbete med Année Advisory.
Foto: Petter Persson, Klöverns bildbank

För mer information besök vår webbplats **klovern.se**

Transaction 09222115557433055823 Signerat JA, RD, PE, PV, SV, RL, DA

Transaktion 09222115557343305623 Signerat JA, RD, PE, PV, SV, RL, DA

Verifikat

Transaktion 09222115557543305623

Dokument

Klövern ÅHR2024 250403
Huvuddokument
125 sidor
Startades 2025-04-03 09:37:04 CEST (+0200) av Malin Ullman (MU)
Färdigställt 2025-04-03 15:14:56 CEST (+0200)

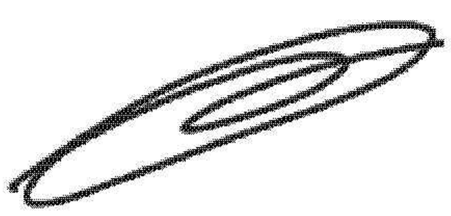
Initierare

Malin Ullman (MU)
Klövern AB
malin.ullman@klovern.se
+46736484235

Signerare

Joakim Alm (JA)
Personnummer 6106221176
joakim.alm@almequity.se
+46733969727

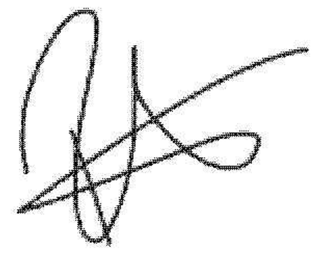
BankID



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNNAR PER JOAKIM ALM"
Signerade 2025-04-03 11:11:15 CEST (+0200)

Rickard Dahlberg (RD)
Personnummer 197306040275
rickard@sbv.se
+46709520203

BankID



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RICKARD TOBIAS SVENSSON DAHLBERG"
Signerade 2025-04-03 14:32:27 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557543305623

Patrik Essehorn (PE)
Personnummer 6706131239
patrik.essehorn@walthon.se
+46708820375

BankID

Patrik Essehorn

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK ESSEHORN"
Signerade 2025-04-03 09:41:01 CEST (+0200)

Petri Valkama (PV)
pval@nrep.com
+358408337643

Petri Valkama

Signerade 2025-04-03 12:37:32 CEST (+0200)

Sebastian Vallgårda (SV)
Personnummer 8412260054
seva@nrep.com
+46733282124

BankID

Sebastian Vallgårda

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sebastian Vallgårda"
Signerade 2025-04-03 11:53:57 CEST (+0200)

Rickard Langerfors (RL)
Personnummer 197209090138
rickard.langerfors@klovern.se
+46702393535

BankID

Rickard Langerfors

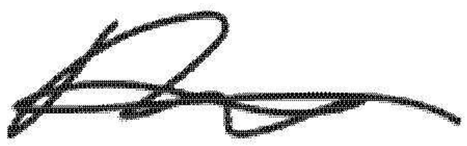
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Rickard Langerfors"
Signerade 2025-04-03 09:47:39 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557543305623

Daniel Algotsson (DA)
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Personnummer 198204075959
daniel.algotsson@pwc.com
+46709293754

BankID



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Daniel Kenny Martin Algotsson"
Signerade 2025-04-03 15:14:56 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

