20230712227923

KlaraBo Sverige AB

559029-2727

Årsredovisning
och koncernredovisning

för räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i KlaraBo Sverige AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 3 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

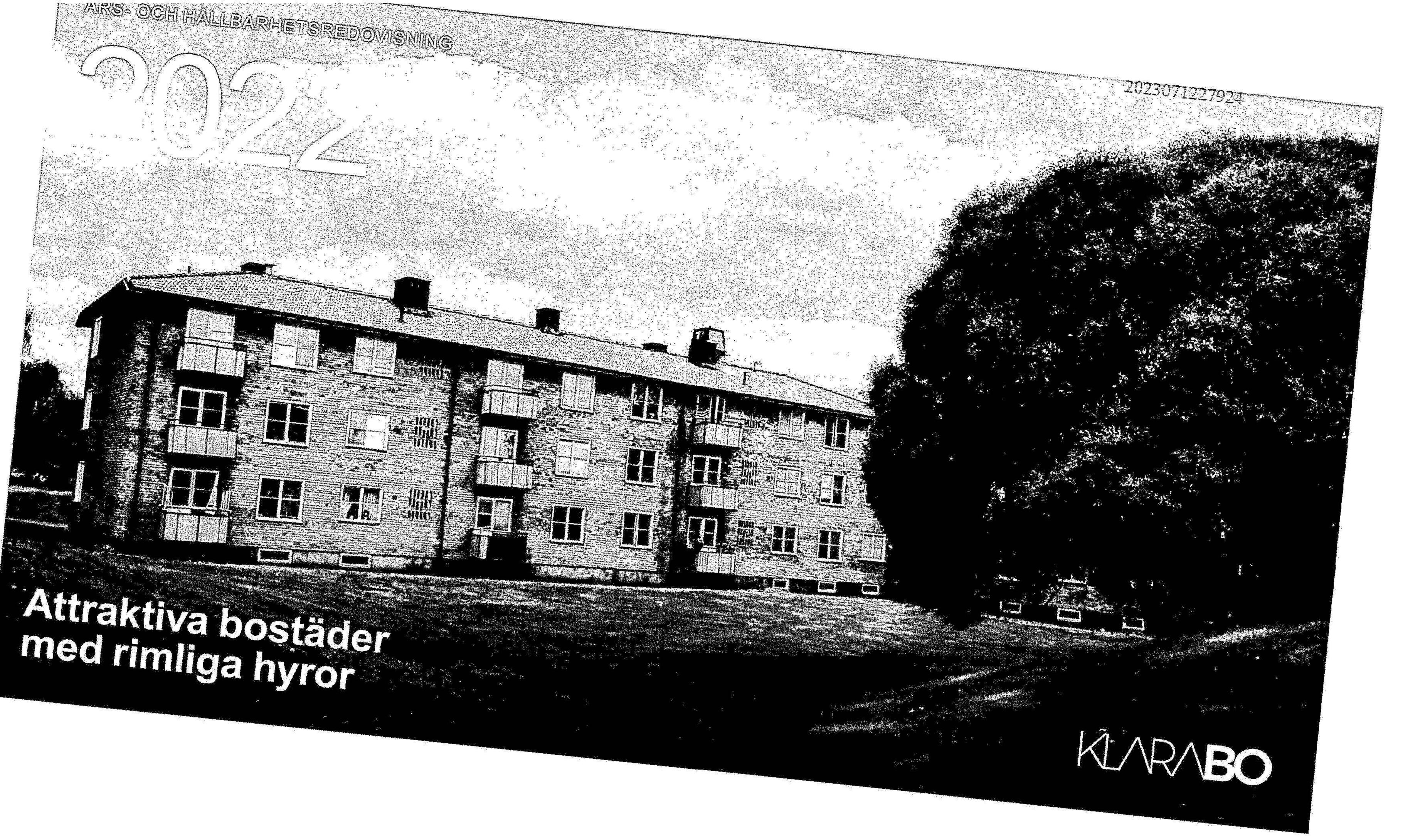
Malmö den 27 juni 2023

Andreas Morfiadakis
Verkställande direktör

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING

2022

20230712227924



Attraktiva bostäder med rimliga hyror

KLARABO

○ INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Innehåll

INTRODUKTION

KlaraBo i korthet	2
Året i korthet	6
Vd-ord	7

MARKNAD OCH STRATEGIER

Marknaden	9
Affärsidé och värdeskapandemodell	12
Mål och utfall	13

VERKSAMHET

Fastighetsbestånd	14
Fastighetsförvaltning	15
Förädling och renovering	17
Förvärv	21
Nybyggnation och projektutveckling	24
Våra medarbetare	27
Aktien	30

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Hur vi arbetar med hållbarhet	33
Vägen framåt	34
Intressentdialog	35
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor	36
Klimat och energi	37
Cirkulära samhällen	39
Trygga och trivsamma kvarter	41
Medarbetare	43
Hållbara affärer	44

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse	46
Risker och riskhantering	49
Flerårsöversikt nyckeltal	53
Finansiella rapporter koncernen	54
Finansiella rapporter moderbolaget	58
Noter	61
Styrelsens underskrifter	87
Revisionsberättelse	88

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapport	92
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten	97
Styrelse	98
Ledning	100

ÖVRIGT

Fastighetsförteckning	101
Nyckeltal/definitioner	105
Kalendarium	106
KlaraBos historia	107

Klickbar meny

20230712279251557489931057 Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
KlaraBo i korthet
Året i korthet
Vd-ord
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

KlaraBo i korthet

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

499 000
Total uthyrningsbar yta, kvm

9 008
Totalt marknadsvärde fastigheter, mkr

433 100
Total yta hyreslägenheter, kvm

44,6%
Soliditet

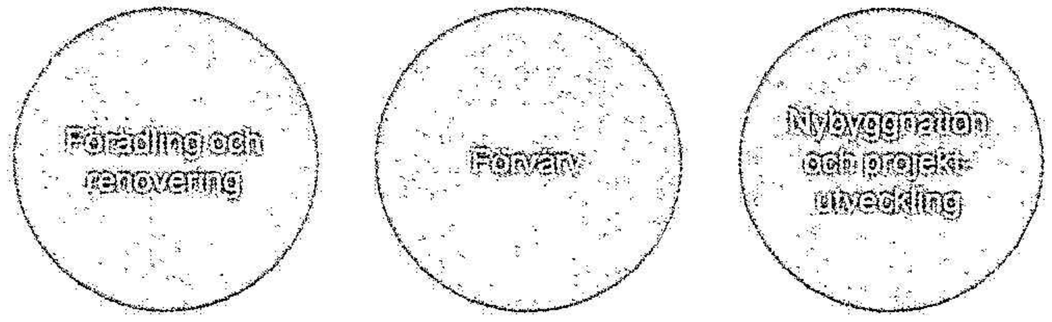
6 533
Antal hyreslägenheter

49,7%
Belåningsgrad

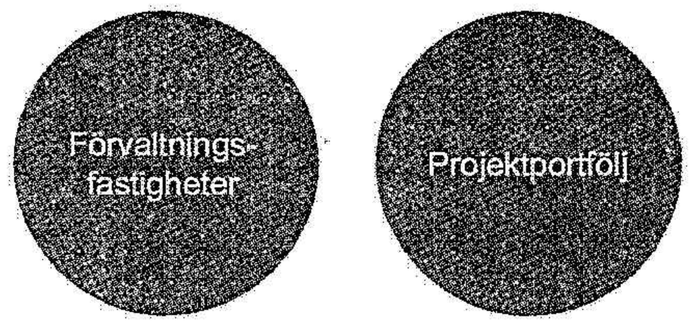
67,1%
Räntesäkring

3,4 år
Räntebindningstid

VERKSAMHETEN



FASTIGHETSPORTFÖLJ



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

Handlingen 20230715574899931057 Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
KlaraBo i korthet
Året i korthet
Vd-ord
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Förädling och renovering

En central del i KlaraBos strategi är att förvärva och utveckla befintliga bostadsfastigheter i tillväxtregioner över hela landet.

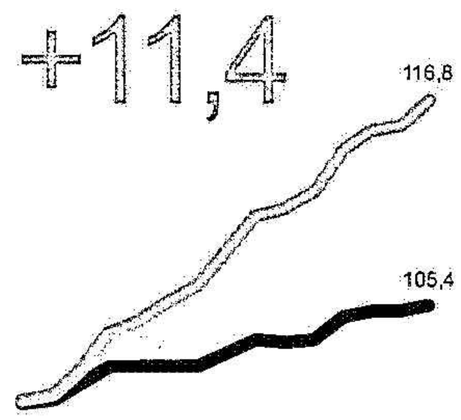
Genom att förvärva äldre bostadsfastigheter i intressanta lägen som förädlas till mer attraktiva och moderna bostäder kan KlaraBo skapa aktieägarvärde långsiktigt. Samtidigt åtgärdar KlaraBo därmed ett ofta eftersatt underhållsbehov som byggts upp över tid i fastigheterna.

KlaraBo har som målsättning att genom aktiv förvaltning och materiella investeringar uppnå en hyresutveckling som överstiger den allmänna årliga hyreshöjningen. Grafen till höger visar att hyresutvecklingen översteg den generella höjningen med 11,4 procentenheter för jämförbart bestånd sedan 2019 per den 31 december 2022, vilket speglar uppfyllelsen av detta mål.

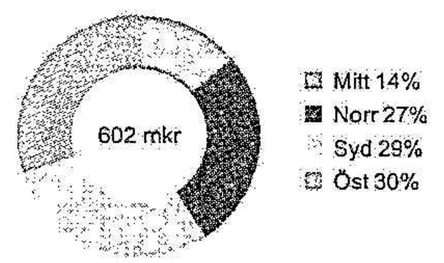


Hälleflundran, Malmö.

Hyresvärdesutveckling



Hyresvärde
Fördelning per region, 31 december 2022



20230712155574899931057 Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
KlaraBo i korthet
Året i korthet
Vd-ord
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

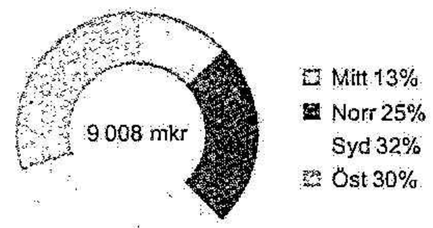
Förvärv

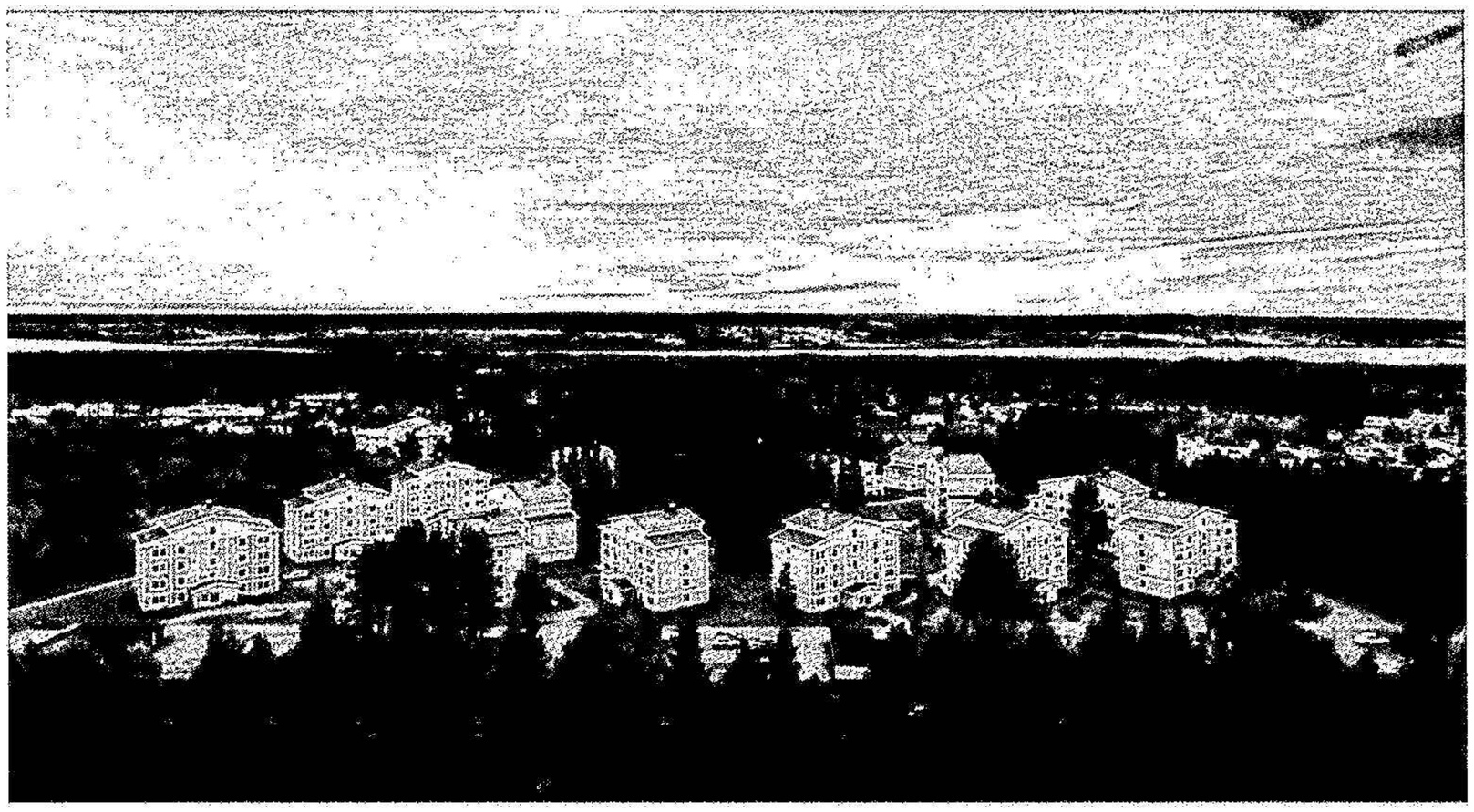
Som en del av den långsiktiga strategin förvärvar KlaraBo förutom bostadsfastigheter, markområden samt byggrätter för nyproduktion av bostäder för långsiktig förvaltning.

Förvärv är en central del av tillväxtstrategin och KlaraBo utvärderar löpande olika förvärvsmöjligheter, men förvärvsaktiviteten kan skifta över tid beroende på de makroekonomiska förutsättningarna.

Sammantaget ökade KlaraBo beståndet av hyreslägenheter med knappt 20 procent under 2022 till totalt 6 500 lägenheter.

Fastighetsvärde
Fördelning per region, 31 december 2022





Yllemattan, Östersund.

20230712155574899931057

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

INNEHÅLL
INTRODUKTION
KlaraBo i korthet
Året i korthet
Vd-ord
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Nybyggnation och projektutveckling

Med hjälp av industriell produktion bygger KlaraBo egenutvecklade, hållbara, högkvalitativa och kostnadseffektiva bostäder.

I en kontrollerad inomhusmiljö prefabriceras välplanerade samt yteffektiva moduler med trä som huvudsakligt byggmaterial. Det är en energieffektiv byggmetod som möjliggör ett snabbare montage med kortare byggtid som följd. Produktion i inomhusmiljö minskar samtidigt risken för fuktskador under produktionstiden.

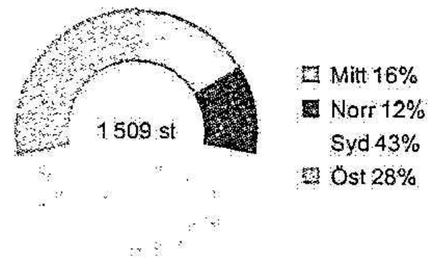
Genom det snabba industriella byggsättet, klimatsmarta materialval och konkurrenskraftiga priser bidrar KlaraBo till att lösa bostadsbehoven samtidigt som bolaget medverkar till att skapa ett mer hållbart samhälle.

Under perioden 2021 till 2023 har KlaraBo som målsättning att byggstarta minst 200 bostäder per år. Marknadsförutsättningarna förändrades markant under 2022 vilket innebär att målet för året inte uppnåtts.

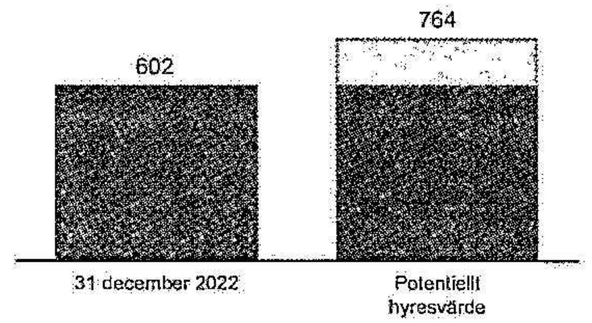


Sjöcrona, Höganäs.

Planerade byggrätter
Fördelning per region, 31 december 2022



Potentiellt hyresvärde
mkr



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

20230715557489931057 Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
KlaraBo i korthet
Året i korthet
Vd-ord
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Året i korthet

Kv1

KlaraBo etablerade sig i Umeå genom förvärv av en bostadsportfölj om 126 hyreslägenheter. Det är ett bestånd med uppgraderings- och förädlingsbehov i enlighet med KlaraBos affärsmodell.

KlaraBo erhöll en markanvisning i Skellefteå med färdig detaljplan som medger byggnation av cirka 100 hyreslägenheter.

KlaraBo vann en markanvisningstävling i Växjö kommun, vilket möjliggör för uppförande av cirka 120 hyreslägenheter.

Kv2

KlaraBo och OBOS vann en markanvisningstävling i Malmö kommun för ett helt nytt kvarter öster om massan i Hyllie. Anvisningen möjliggör byggnation av totalt knappt 320 bostads- och hyresrätter.

KlaraBo sänkte sin genomsnittliga räntemarginal genom att teckna refinansieringskrediter om totalt drygt 1 500 MSEK på tre till fem år, en säkerställd kreditfacilitet om cirka 250 MSEK samt ytterligare krediter motsvarande totalt 1 300 MSEK. Tre olika banker är motparter för dessa krediter.

Magnus Johansson utsågs till ansvarig för nyproduktion medan Kristin Lundmark rekryterades till hållbarhetschef på interimsbasis.

KlaraBos förvaltningsbestånd i Västervik passerar 200 lägenheter sammanlagt efter förvärv av en portfölj om 37 hyreslägenheter i staden.

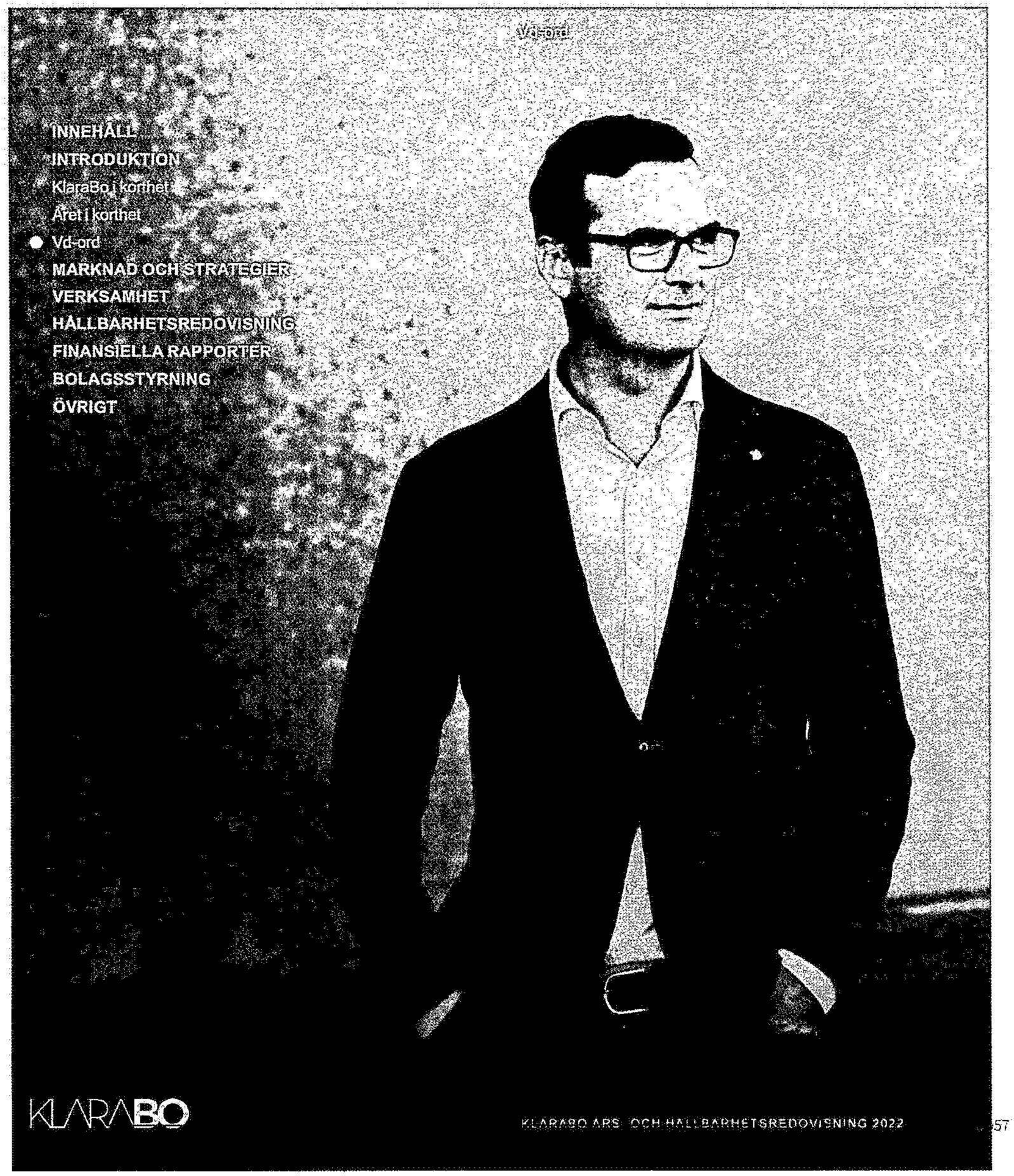
Kv3

KlaraBo förvärvar knappt 880 lägenheter i Östersund, det största förvärvet som noterat bolag. Beståndet har goda förädlingsmöjligheter och KlaraBo etablerar ett förvaltningskontor i staden.

Kv4

KlaraBo ansluter till Malmös lokalarfård - plan LFM30 för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor senast år 2030. Planen består av sex strategiska fokusområden med detaljerade målsättningar kopplade till sig. Initiativet är i linje med KlaraBos målsättning att uppnå klimatneutrala fastigheter senast 2030.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
KlaraBo i korthet
Året i korthet
Vd-ord
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT



20230712279311

”Väsentligt större portfölj och fokus på förädling av beståndet”

Bolaget har under året vuxit med drygt 1 000 lägenheter där vi ser en stor potential. Med endast bankfinansiering och en solid och värdeskapande affärsmodell stod vi stabilt även när konjunkturosäkerheten gradvis ökade.

Vår affär vilar på flera ben – förädling, förvärv och nyproduktion, vilket är en stor trygghet. Det gör att vi har goda förutsättningar att löpande anpassa oss beroende på hur förutsättningarna förändras. Under första halvåret fyllde vi på portföljen med flera förvärv och arbetade vidare med renovering och förädling av beståndet. På grund av ändrade marknadsförutsättningar pausades takten inom nyproduktionen under andra hälften av året.

Beståndsökning med 20 procent

Sammantaget ökade vi beståndet av hyreslägenheter med knappt 20 procent under 2022 till totalt 6 500 lägenheter. Det största förvärvet var en portfölj om knappt 880 lägenheter i Östersund. Den portföljen uppfyllde alla kriterier vi har vid förvärv; det var ett stort samlat bestånd som motiverar ett eget förvaltningskontor, en låg ingångshyra, en hög andel bostäder med renoveringspotential samt en bra ort med befolkningstillväxt. Vi fick bankfinansiering på förmånliga villkor, 1,4 procent till fast ränta i tre år och förvärvet skedde till en attraktiv nivå om 13 850 kr/kvm.

Därtill gjorde vi tilläggsförvärv i Västervik där vi har en förvaltningsorganisation sedan tidigare. Vi adderade också Umeå som ny ort för oss efter ett förvärv av 126 lägenheter. Sammantaget tillförde årets förvärv en betydande förädlings- och renoveringspotential till beståndet.

Robust affärsmodell

KlaraBo fortsatte att förädla beståndet 2022 och totalt genomfördes 286 renoveringar. Det innebär att vi i snitt renoverade 70 lägenheter per kvartal under året vilket är en rekordsiffra för oss. Omkring två tredjedelar av vårt bestånd är i behov av uppgradering vilket ger arbetsro i en osäker marknad. Fördelen med vår modell är att vi själva har kontroll över vår affär samtidigt som efterfrågan på bostäder sannolikt förblir hög givet bostadsbristen och ett minskat bostadsbyggande.

De värdeskapande åtgärderna illustrerar affärsmodellens potential. Trots stigande avkastningskrav dämpar uppgraderingarna, som endast sker i takt med frivillig avflyttning, en eventuell värdenedgång i beståndet. Det visade sig i fjärde kvartalet när externa värderare höjde avkastningskravet på

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

INNEHÅLL
INTRODUKTION
KlaraBo i korthet
Året i korthet
Vd-ord
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT



Fastigheten Yllemattan, Östersund.

våra fastigheter med i genomsnitt 25 baspunkter. Vår känslighetsanalys sade att det skulle ha motsvarat ett värdetapp om cirka 500 Mkr, allt annat lika, men tack vare det löpande förädlingsarbetet samt uppdaterade inflationsantaganden stannade värdetappet på cirka 150 Mkr. Detta visar på styrkan i affärsmodellen samt den organiska tillväxten som jag vill påstå få bostadsbolag kan generera utifrån befintligt bestånd.

Vår strategi är att fortsätta utveckla beståndet genom förädling och förtätning. Den del av beståndet som har förädlingspotential hade en snitthyra om 1 026 kr/kvm per december 2022, vilket ger betydande utrymme för värdeskapande åtgärder under kommande år.

Stabil finansiell grund

Vi ser en orolig marknad kring oss och har agerat proaktivt för att begränsa riskerna och löpande säkerställa en långsiktigt stabil finansiering. I balansräkningen fanns endast marginella värden upptagna för projektportföljen sedan vi sänkt risken genom att dra ned på nyproduktionstakten. Vid årsskiftet uppgick räntesäkringsnivån till 67,1 procent och räntebindningstiden till 3,4 år. I månadsskiftet februari/mars 2023 uppgick motsvarande siffror till 79,5 procent respektive 4,3 år.

Därtill hade vi en kreditbindningstid om 2,5 år med en belåningsgrad uppgående till 49,7 procent och endast banklån. Med en kassa om cirka 340 Mkr vid årsskiftet anser vi att bolaget sammantaget vilar på en stabil finansiell grund.

Så här långt har vi landat hyresförhandlingar inför 2023 för ungefär en tredjedel av beståndet där vi i snitt haft höjningar på runt 4 procent. Det är lägre än inflationen som låg på omkring 10 procent för 2022, men historiskt har hyreshöjningarna i ett längre perspektiv överstigit inflationen vilket vi förväntar oss kommer att ske även framgent när nya jämviktslägen uppnåtts.

Fokus på hållbar utveckling

Efter flera initiativ på hållbarhetsområdet under året presenterar vi vårt första klimatbokslut för 2022. Vi anställde en hållbarhetschef och vi antog nya hållbarhetsmål i linje med Parisavtalet och FN:s globala mål för hållbar utveckling. Klimatbokslutet underlättar arbetet med att uppnå effektivast möjliga utsläppsminskningar.

Vidare anslöt vi oss till LFM30 som är Malmös lokala plan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor senast år 2030. Initiativet är i linje med vår målsättning att ha klimatneutrala fastigheter senast år 2030.

Utsikter

Världen har de senaste åren ställts inför en rad utmaningar som pandemi, kraftigt stigande energipriser och inflation. På ett eller annat sätt anpassar sig dock världen till nya om än tråkiga förutsättningar. Vad gäller hyror och energipriser är vi övertygade om att de långsiktigt kommer att hitta nya jämviktslägen. Sedan vår mätning av hyresvärdesutvecklingen i beståndet startade i 2019 har hyresvärdet för bostäder ökat med 11,4 procentenheter mer än den generella hyresutvecklingen tack vare vår löpande förädling av beståndet. Vårt standardhöjande arbete står i fokus det närmaste året och nivåskillnaden ger en indikation om den värdeskapande potentialen på sikt och den organiska tillväxt som bolaget kan fortsätta leverera som aktieägarvärde.

Som tidigare signalerats avser vi inte föreslå någon utdelning för verksamhetsåret. Detta då vi ser att vi kan skapa större aktieägarvärde genom fortsatta återinvesteringar i fastighetsportföljen och på så sätt öka hyresvärdet. Det ska heller inte uteslutas att det senare under innevarande år kommer att uppstå intressanta förvärvsmöjligheter igen.

Andreas Morfiadakis,
vd KlaraBo

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

20230712279333

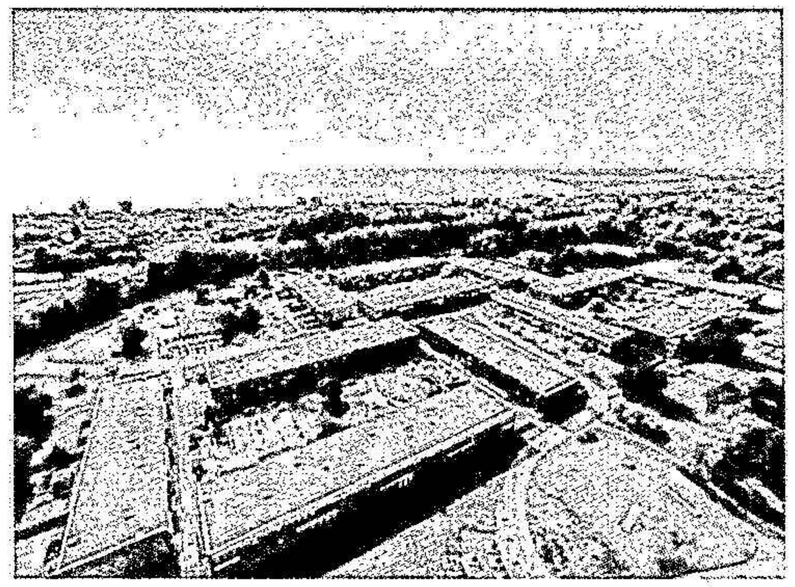
INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
Marknaden
Affärsidé och värdeskapandemodell
Mål och utfall
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Marknaden

Det finns flera faktorer som talar för hyresrättsfastigheter. Det underliggande behovet av bostäder är stort vilket bäddar för en fortsatt hög efterfrågan, inte minst bostäder med rimliga hyror givet ett mer kylslaget ekonomiskt klimat. Det visar rapporter från fastighetsrådgivare och myndigheter.

Historiskt har bostadsfastigheter för det mesta uppfattats som ett tillgångsslag som genererar en attraktivt riskjusterad avkastning på grund av dess låga vakansrisk och det förutsägbara systemet för hyressättning. Hyressystemet skapar förutsägbarhet avseende fastighetens framtida driftnetto och med inflationsjusterade hyror kan de generera en positiv real avkastning långsiktigt. Anpassningen till inflationen kan ske med fördröjning, men över tid har hyreshöjningarna historiskt nästan alltid överstigit inflationstakten.

Bostadstillgångar kan grovt delas in i två kategorier; nybyggda respektive befintliga bostäder. Ur ett hyresvärdesperspektiv är det en fördel med nybyggda bostäder då de har högre hyresnivåer medan befintliga bostäder har en fördel i att de oftare är i behov av renovering. Den här typen av renovering kan generera en betydande hyrespotential vilket ökar kassaflödet och fastighetsvärde.



Fagerängen, Trelleborg.

Trender och drivkrafter

KlaraBo bedömer att några av de främsta trenderna och drivkrafterna som påverkar vår marknad är:

Nya arbetsformer

Efter pandemin har efterfrågan ökat på boenden som möjliggör distans- och hemarbete i större utsträckning.

Demografi

Den fortsatta befolkningstillväxten i samtliga av KlaraBos regioner skapar tillsammans med bostadsunderskottet förutsättningar för hög efterfrågan av hyresrätter. Efterfrågan på nybyggda och nyrenoverade hyresrätter är hög över hela landet.

Hållbarhetsfokus

Hållbarhetsfokuset har bidragit till ökad efterfrågan på hållbara fastigheter och hållbart boende. Den ökade användningen av olika typer av hållbarhetscertifieringar bidrar till ökad transparens kring fastighetsbolagens hållbarhetsarbete.

Regelverk

Hyresregleringen medför att hyresnivån kan understiga marknadens betalningsvilja. Vid renovering eller ombyggnad som genomförs av hyresvärden är principen densamma, men man jämför då den uppgraderade lägenheten med andra renoverade lägenheter.

Identifikationsnummer: 20230715557489931057 Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
Marknaden
Affärsidé och värdeskapandemodell
Mål och utfall
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Attraktiv riskjusterad avkastning långsiktigt
Fundamenta för tillväxt och efterfrågan på bostadsmarknaden kvarstår fortfarande. Med ett krympande bostadsutbud till följd av minskat byggande i spåren av bland annat stigande priser på insatsmaterial, antas efterfrågan på bostäder förbli hög, vilket väntas ge stöd för priserna på bostadsfastigheter.

Bostadsbristen var fortsatt stor under 2022. Det rådde ett underskott på bostäder i 72 procent av de 284 kommuner som besvarade Boverkets bostadsmarknadsenkät 2022. Det var endast tre kommuner färre än motsvarande undersökning ett år tidigare.

Totalt bodde 87 procent av landets befolkning i kommuner som uppgav sig ha ett underskott på bostäder. Det är en hög andel, även om det var en liten minskning jämfört med de dryga 90 procent som bodde i sådana kommuner under åren 2019-21, enligt Boverket.

Gradvis ökad aktivitet på transaktionsmarknaden
När marknadsräntorna stabiliseras bedöms det få en positiv inverkan på transaktionsmarknaden. Dessutom väntas aptiten på affärer återkomma även hos det internationella kapitalet i takt med att köpare och säljare börjar hitta tillbaka till varandra då fastighetspriser och avkastningskrav stabiliserats.

Transaktionsmarknaden 2022 såg initialt stark ut. När första halvan av året hade passerat såg fastighetsbranschen ut att vara på väg mot ett nytt rekordår, men sedan fick krig, inflation och räntehöjningar fullt genomslag. Detta ledde till att transaktionsvolymen backade 60 procent för tredje kvartalet jämfört med tredje kvartalet 2021. Under fjärde kvartalet var läget i stort sett oförändrat jämfört med det föregående kvartalet. I slutet på året uppskattades att transaktionsvolymen skulle uppgå till strax under 140 miljarder kronor för helåret 2022. Det skulle i så fall motsvara en nedgång med cirka 12 procent jämfört med föregående år.



Bogen, Visby.

KlaraBos marknader
KlaraBo är verksamt i hela Sverige, från Trelleborg i söder, Visby i öster till Umeå i norr. Beståndet förvaltas i fyra regioner: Syd, Öst, Mitt och Norr.

Region Syd inkluderar förvaltningsfastigheter i bland annat Trelleborg, där KlaraBo är den största privata hyresvärden, samt Malmö och Helsingborg. I regionen finns även projektfastigheter.

Region Öst består av förvaltningsfastigheter i bland annat Visby, Västervik och Jönköping. Därtill inkluderar regionen projektfastigheter i Visby och Jönköping.

Region Mitt inkluderar förvaltningsfastigheter i Borlänge, Gävle och Ludvika samt projektfastigheter i bland annat Falun och Västerås.

Region Norr inkluderar förvaltningsfastigheter i Östersund, Sundsvall samt Umeå. Projektfastigheter finns bland annat i Skellefteå och Sundsvall. Under året tillkom ett stort bestånd i Östersund genom förvärv, varefter ett lokalkontor öppnades i staden.

I 17 av de 25 orter där KlaraBo är verksamt råder det brist på bostäder.

Källor: Delar av Marknadsavsnittet bygger på rapporter från Savills, Svefa och Boverket

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
Marknaden
Affärsidé och värdeskapandemodell
Mål och utfall
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

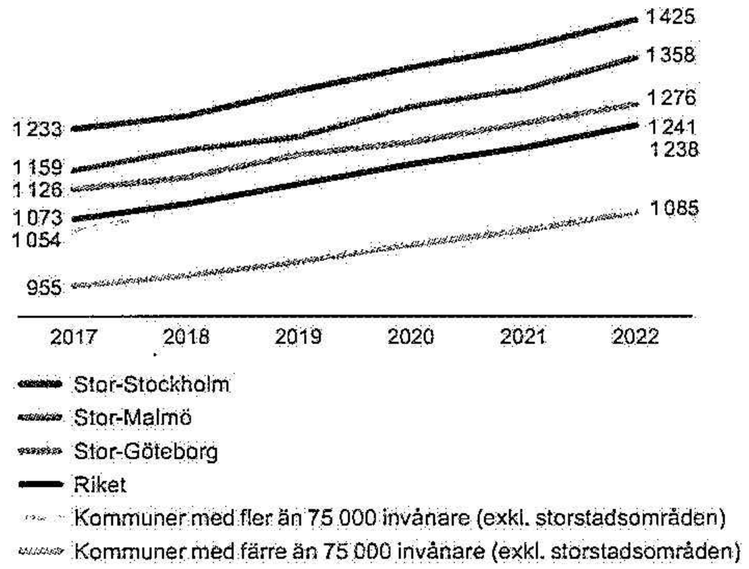
Hyresmarknaden och hyresreglering
Hyrorna för befintliga hyresrättslägenheter i Sverige regleras av bruksvärdessystemet, vilket innebär att hyran bland annat baseras på lägenhetens standard och kvalitet. Hyran anses vara skälig när den ligger i nivå med hyran för en annan, liknande lägenhet med samma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

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

Hyresrätten är den vanligaste upplåtelseformen i flerbostadshus. Det är också den dominanta upplåtelseformen i den absoluta merparten av landets 290 kommuner. Under senare år har det också varit den upplåtelseform som flest kommuner uppgett sig ha behov av. På mindre orter är det vanligt att bostadsbehoven inte kan uppfyllas, exempelvis vad gäller hyresrätter med rimliga hyror så att ungdomar kan flytta hemifrån.

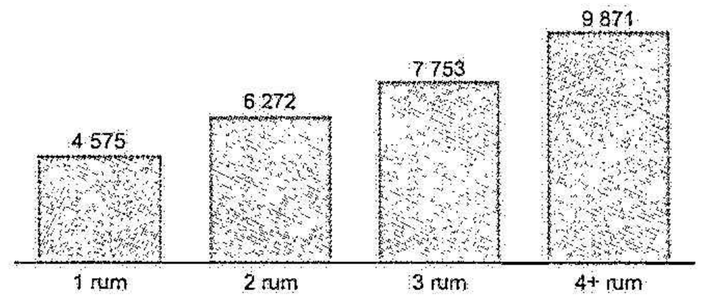
Den svenska marknaden för hyresrätter kännetecknas av stabilt ökande hyror. Mellan 2017–2022 har medelårshyran ökat från 1 073 till 1 238 kr per kvm för hela riket. Sedan 2017 har hyresökningarna varit relativt jämnt fördelade mellan mindre och större kommuner. Den genomsnittliga månadshyran för en trerumslägenhet låg på 7 753 kr 2022, medan snitthyran var 6 272 respektive 4 575 kr per månad för en tvåa respektive en etta.

Medelårshyra per kvm, kr
Sverige 2017–2022



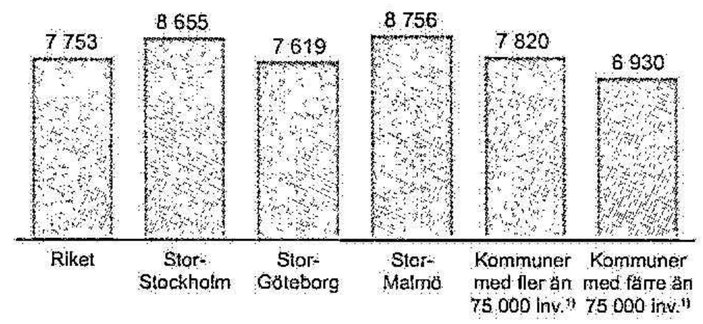
Källa: SCB

Genomsnittlig månadshyra, kr
Sverige 2022



Källa: SCB

Genomsnittlig månadshyra trerumslägenhet, kr
Sverige 2022



¹⁾ Exklusive storstadsområden.
Källa: SCB

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
Marknaden
Affärsidé och värdeskapandemodell
Mål och utfall
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Affärsidé och värdeskapandemodell

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

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

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

Tillgångar och resurser

Humankapital
- Kompetens och erfarenhet hos drygt 60 medarbetare.

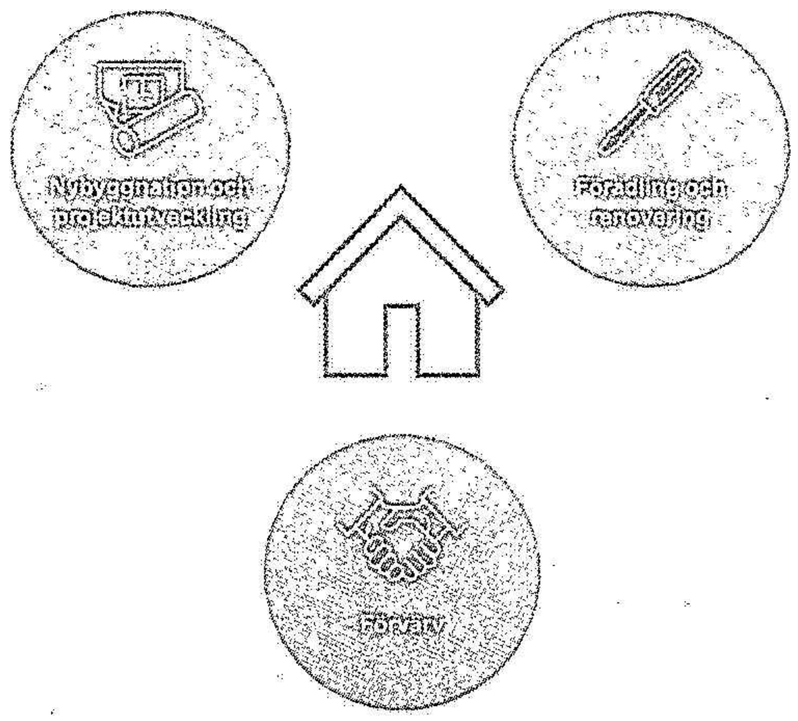
Strukturkapital
- Arbetsmetoder och projektreferenser.
- Ett allt starkare varumärke och arbetsgivarvarumärke.
- Egen förvaltning.

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

Tillverkat kapital och andra resurser
- Cirka 200 fastigheter samt marktillgångar.

Finansiellt kapital
- 8 530 mkr i eget kapital och lån.
- Starkt kassaflöde stabil balansräkning.

Klarabos affärsmodell



Skapat värde

För ägarna
Långsiktig lönsamhet, tillväxt och avkastning till ägarna.

För medarbetarna
Utvecklingsmöjligheter.

För miljön
Egenutvecklade bostäder, miljöcertifierade och med hög hållbarhetsstandard.

För kunderna
Yteffektiva egenutvecklade bostäder.

För samhället
Tillgodoser lokala behov av bostäder.

20230712279337

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
Marknaden
Affärsidé och värdeskapandemodell
Mål och utfall
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Mål och utfall

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

Övergripande mål		Mål	Utfall 2022	Kommentar
Förvaltad yta, BOA	Vid utgången av år 2025 har KlaraBo som målsättning att äga och förvalta minst en halv miljon kvadratmeter bostäder.	**>500 000 kvm**	**433 080 kvm**	Förvaltad yta har under året ökat med 74 408 kvm till följd av de tre förvärv som genomförts samt inflyttade genomförda nyproduktionsprojekt.
Byggrätter	Under perioden 2021 till 2023 har KlaraBo som målsättning att byggstarta minst 200 bostäder och därefter är det långsiktiga målet att byggstarta minst 500 bostäder per år. Bostäderna ska främst vara egenutvecklade och miljöcertifierade.	**>200 bostäder**	**–**	Marknadsförutsättningarna har under året förändrats markant vilket innebär att uppsatt mål för 2022 inte uppnåtts.
Hyresvärde	Hyresutvecklingen för befintliga bostäder som är renoveringsbara ska genom aktiv förvaltning och investeringar materiellt överstiga den allmänna årliga hyreshöjningen.	**>Allmän hyreshöjning**	**2,9 procentenheter**	Med 286 totalrenoverade lägenheter under året har målet uppfyllts.
Långsiktigt substansvärde	Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie om minst 15 procent inklusive eventuella värdeöverföringar.	**>15%**	**38%**	Den genomsnittliga årliga tillväxten sedan 2019 uppgår till 38 procent.
Förvaltningsresultat	Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om minst 12 procent.	**>12%**	**38%**	Den genomsnittliga årliga tillväxten sedan 2019 uppgår till 38 procent.
Utdelning	Långsiktigt ska KlaraBo dela ut 50 procent av beskattat förvaltningsresultat. Dock kommer KlaraBo att prioritera tillväxt genom nyproduktion, investeringar i befintligt bestånd och förvärv, under de närmaste åren, varför utdelningar då kan komma att utebli.	**>50% av beskattat förvaltningsresultat**	**Ingen utdelning föreslås till stämman**	KlaraBo fortsätter att prioritera återinvestering och tillväxt framför utdelning i enlighet med utdelningspolicyn.
Hållbarhet	Övergripande mål inom området klimat och energi är att bolaget senast 2030 endast använder förnybar energi för el, värme och bilar samt att vi senast 2045 ska ha uppnått klimatneutralitet i hela värdekedjan.	**2030 – Endast förnybar energi 2045 – Klimatneutrala**	**–**	Målen sattes under fjärde kvartalet 2022 och kommer att redovisas löpande.

FÖRSÄKRAN: 20221555748993105 Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
Fastighetsbestånd
Fastighetsförvaltning
Förädling och renovering
Förvärv
Nybyggnation och projektutveckling
Våra medarbetare
Aktien
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Fastighetsbestånd

KlaraBos bestånd utgörs av förvaltningsfastigheter varav en del är nyproduktionsprojekt.

Per den 31 december 2022 bestod fastighetsportföljen av 224 fastigheter med 6 533 lägenheter under förvaltning. Marknadsvärdet för förvaltningsfastigheterna i beståndet uppgick per den 31 december 2022 till 9 008 mkr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till cirka 499 000 kvm med ett sammanlagt årligt hyresvärde om 602 mkr, varav 87 procent utgörs av bostäder, 9 procent samhällsfastigheter och resterande av kommersiella ytor och övriga hyresobjekt. Under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022 uppgick omflyttningshastigheten till cirka 21 procent.

9 008
Fastighetsvärde, mkr

602
Hyresvärde, mkr

1 026
Genomsnittlig årshyra per kvm[2], kr

18 063
Fastighetsvärde per kvm, kr

87%
Bostäder[1]

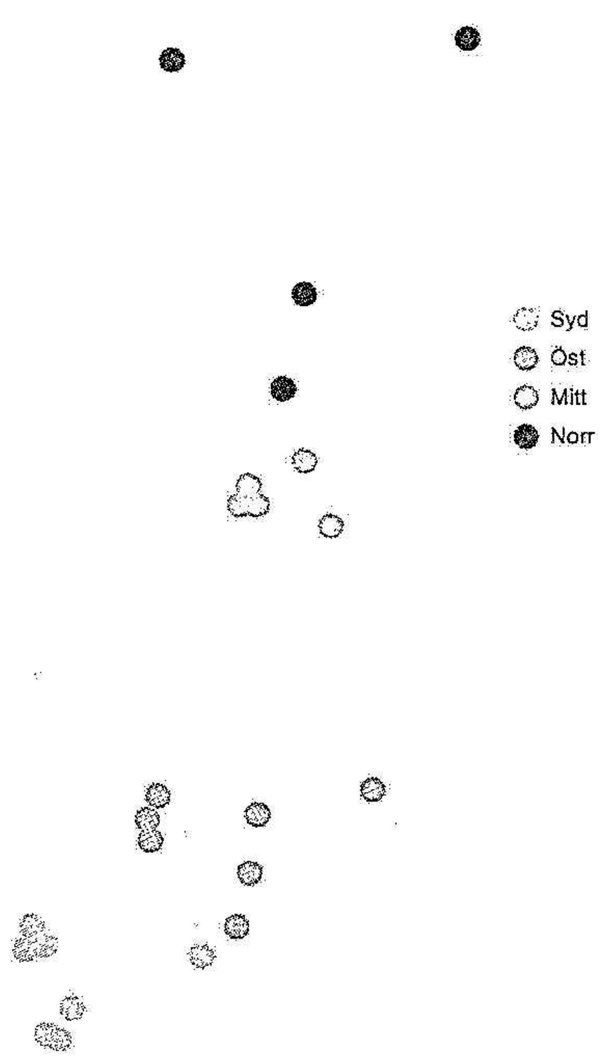
6 533
Lägenheter under förvaltning

499 000
Uthyrbar yta, kvm

98%
Reel uthyrningsgrad

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

Översikt förvaltningsportfölj



FORSEUM20221555748993105 7
Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
Fastighetsbestånd
Fastighetsförvaltning
Förädling och renovering
Förvärv
Nybyggnation och projektutveckling
Våra medarbetare
Aktien
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Fastighetsförvaltning

KlaraBo har ett långsiktigt perspektiv i sin fastighetsförvaltning. Ambitionen är att vara närvarande lokalt och sköta förvaltningen med egna resurser.

KlaraBo satsar på lokal närvaro i förvaltningen med kundnära relationer. Teknisk förvaltning och underhåll av fastigheterna bedrivs därför till stor del av den egna personalen i respektive region, vilket kompletteras med inhyrda tjänster avseende exempelvis VVS och el.

Genom geografisk närhet och löpande dialog med hyresgästerna säkerställer KlaraBo att lämpliga värdeskapande förbättringar sker i fastigheterna, vilket borgar för nöjda hyresgäster och löpande förädling av bostadsområdena.



Robert Pejic, områdeschef Öst och Elina Lind Jörgensen, förvaltare Visby.

Under året uppgraderade KlaraBo sin digitala kundservice för att öka tillgängligheten och snabbare nå ut med information till hyresgästerna. Hyresgästerna kan därmed sköta enklare ärenden digitalt, inklusive göra felanmälningar.

Engagerade hyresgäster

På många håll är engagemanget bland hyresgästerna stort. I vissa områden har hyresgästerna ökad medbestämmanderätt efter det att KlaraBo ingått så kallade boinflytandeavtal med Hyresgästföreningen. Ett bostadsområde i Ronneby fick extra ögon och öron efter det att ett system med trygghetsvärdar överenskommits under året.

Satsningarna på nära relationer med hyresgästerna gör att KlaraBo löpande kan läsa av behov i beståndet och anpassa erbjudandet efter hyresgästernas önskemål. Ambitionen att knyta boende närmare förvaltningen på ett mer strukturerat sätt är samtidigt en del av att utveckla KlaraBos hållbarhetsarbete.

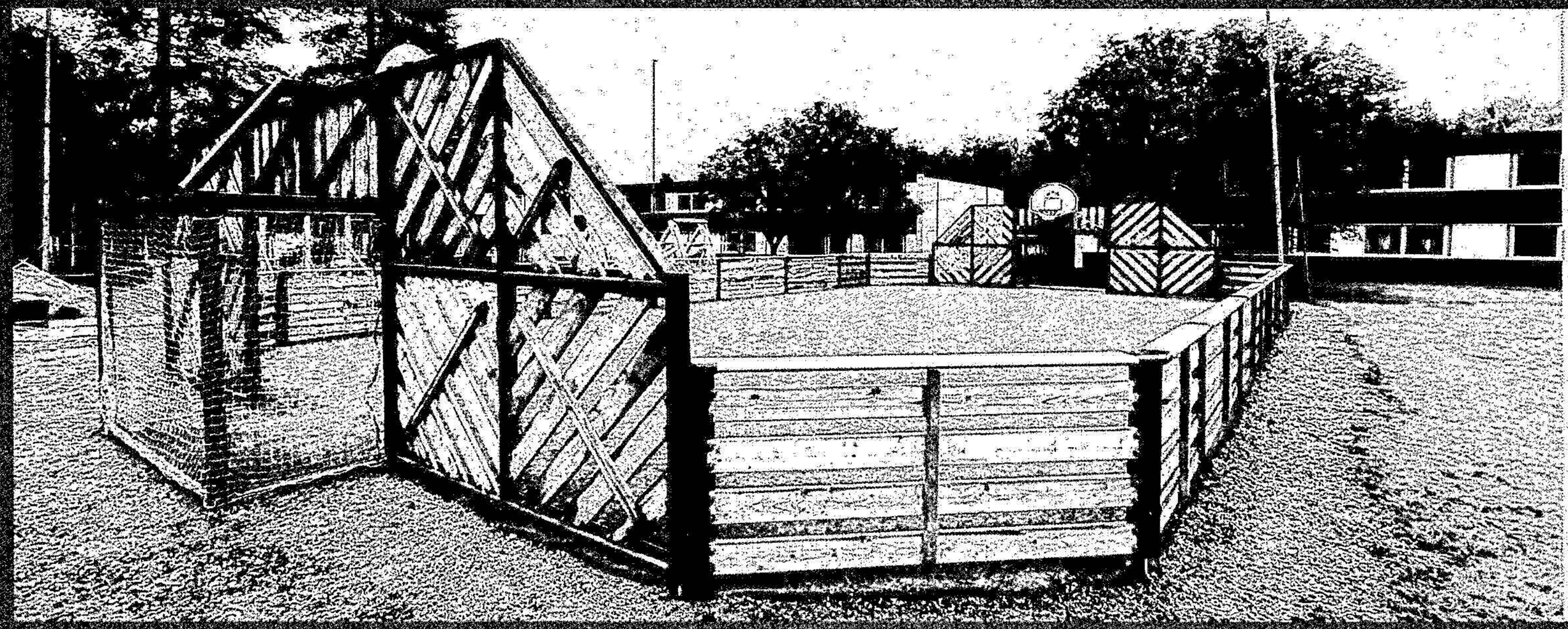
Förvaltningsorganisationen är uppdelad i fyra geografiska områden; Region Syd, Region Öst, Region Mitt och Region Norr. Sammantaget arbetade cirka 50 personer inom fastighetsförvaltningen vid årets utgång. Organisationen växte bland annat i samband med att ett nytt förvaltningskontor med fem anställda öppnade sedan ett större bestånd förvärvats i Östersund.

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

20230712155574899310 57

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

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
Fastighetsbestånd
Fastighetsförvaltning
Förädling och renovering
Förvärv
Nybyggnation och projektutveckling
Våra medarbetare
Aktien
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT



Case

”Det ska kännas att Granbergshöjden är väl omhändertaget”

Som en del i sin långsiktiga förvaltning fortsatte KlaraBo att investera i Granbergshöjden i Bollnäs under 2022. Fokus låg på bostadsområdets utemiljö, där cirka 1 miljon kronor totalt investerades i en multisportarena, utegym samt fortsatta förbättringar av lägenheternas uteplatser.

Multisportarenan utrustades med bland annat så kallad gummiasfalt, fasta mål och basketkorgar vilket gör det möjligt att spela exempelvis fotboll, innebandy eller basket. Utegymmet är tillverkat i trä för att lyfta stock och annan fysisk träning. Anläggningarna invigdes under andra halvåret 2022.

Tidigare har motsvarande aktivitetsmöjligheter saknats i Granbergshöjden som har 290 lägenheter och ligger strax söder om centrala Bollnäs. Målet har därför varit att tillföra något som en så stor andel som möjligt av områdets boende har glädje av.

”Man vill känna att man är i ett område med liv och rörelse där folk vistas ute. Det ska kännas att det är väl omhändertaget och vara ett skäl till att bo kvar långsiktigt för dem som flyttar dit”, säger Jimmy Larsson, Fastighetschef vid KlaraBo.

Under 2022 fortsatte KlaraBo även att uppföra staket kring uteplatserna i bottenplanen, ett projekt som initierades redan 2021 i samverkan med de boende.

KlaraBo har utvecklat Granbergshöjden sedan bolaget blev ägare till området i december 2018. Under 2021 investerades bland annat i bättre och hållbarare sopsortering som tidigare saknades.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
Fastighetsbestånd
Fastighetsförvaltning
Förädling och renovering
Förvärv
Nyproduktion och projektutveckling
Våra medarbetare
Aktien
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Förädling och renovering

KlaraBo renoverar lägenhetsbeståndet successivt och endast efter det att en hyresgäst flyttat, alternativt om hyresgästen själv begär det. Löpande renovering sänker drift- och underhållskostnader samtidigt som hyresintäkterna ökar snabbare över tid än den generella hyresutvecklingen i samhället. Det leder också till stigande förvaltningsresultat och därmed en relativt sett starkare utveckling för bolagets fastighetsvärden.

Signerat M4, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, LS2, MA, LS

20230712227942

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
Fastighetsbestånd
Fastighetsförvaltning
Förädling och renovering
Förvärv
Nybyggnation och projektutveckling
Våra medarbetare
Aktien
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

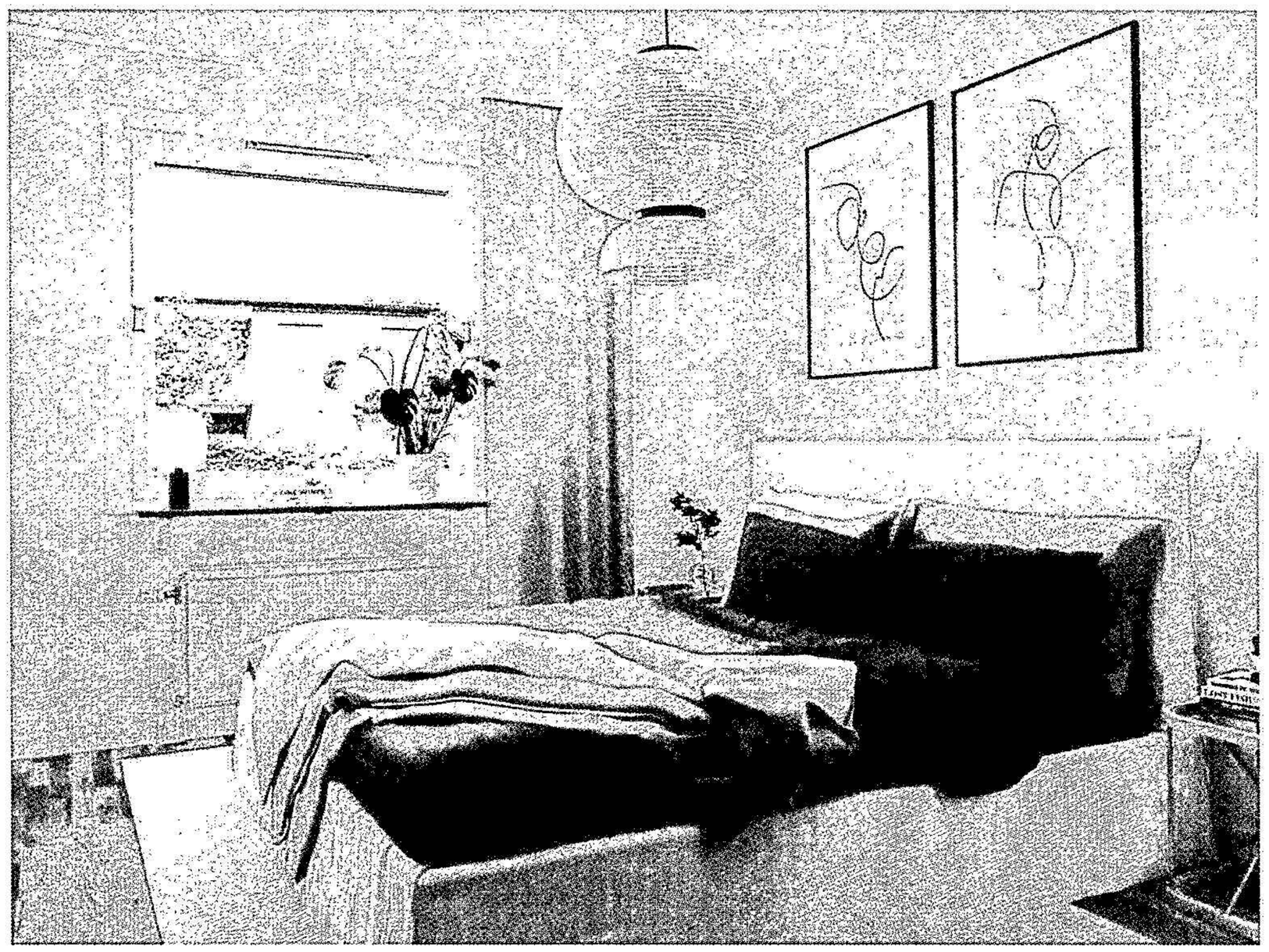
Förädling och renovering

KlaraBo satsar på fastigheter med underhållsbehov och därmed utvecklingspotential. Renoveringarna innebär oftast att ytskikt, invändiga installationer, kök och badrum uppgraderas till modern standard. För att öka verksamhetens hållbarhet kommer återanvändningen att öka inom andra delar av förvaltningen av överblivet byggmaterial efter renoveringar.

Under 2022 renoverades totalt 286 lägenheter (226). Det är en ökning med 430 procent jämfört med 2019, då 54 lägenheter renoverades. Antalet lägenheter som renoverades under året varierade mellan kvartalen men uppgick i snitt till cirka 70 lägenheter per kvartal. Skillnaderna mellan kvartalen kan ha flera orsaker, bland annat är det svårt att förutsäga andelen avflyttade från redan renoverade lägenheter samt att omflyttningshastigheten kan variera mellan kvartalen.

För renoveringsverksamheten utgjorde inflationen ett begränsat problem under 2022. Kostnaderna för vissa produkter och material steg kraftigt men i snitt påverkades renoveringskostnaderna endast med cirka 2 procent, bland annat på grund av att många avtal om arbetsinsatser och materialinköp redan hade ingåtts till mer fördelaktiga villkor.

Under 2022 renoverades totalt 286 lägenheter (226). Det är en ökning med 430 procent jämfört med 2019, då 54 lägenheter renoverades.



Fagerängen, Trelleborg.

20230715557489931057 Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
Fastighetsbestånd
Fastighetsförvaltning
○ Förädling och renovering
Förvärv
Nybyggnation och projektutveckling
Våra medarbetare
Aktien
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

På sikt kommer hyreshöjningar att kompensera för höjda materialkostnader. Vid årsskiftet var det ännu oklart hur stora hyreshöjningarna kommer att bli för 2023, även om mycket pekade på att de kommer att bli högre än för 2022.

Värdehöjande renoveringar

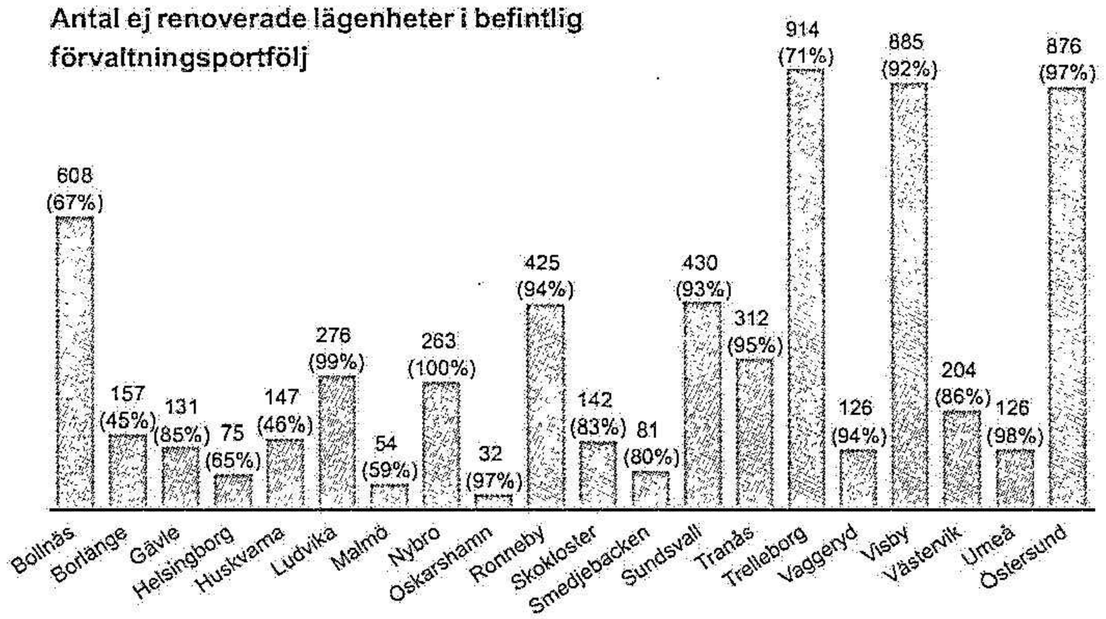
KlaraBos renoveringsmodell har en bevisad hyres- och värdeökande effekt. Renoveringarna kostar cirka 6 000 kr per kvm, vilket föranleder genomsnittliga hyresökningar om cirka 480 kr per kvm per år. I tabellen nedan sammanställs det ackumulerade resultatet av genomförda renoveringar och övriga hyreshöjande förbättringar, vilka föranlett en genomsnittlig avkastning om 7,8 procent. Normalt tar renoveringsprocessen 4–6 veckor efter det att tidigare hyresgäst flyttat vilket innebär att KlaraBo har en så kallad frivillig vakans under byggnationen.

I snitt omsätts cirka 20 procent av lägenhetsbeståndet genom avflyttning under ett år. Av denna andel har omkring en fjärdedel av lägenheterna renoveringsbehov. I snitt höjs hyran med cirka 40 procent efter renovering men skillnaderna kan vara relativt stora beroende på var i landet beståndet är beläget. Skillnaderna kan också bero på startpunkt för tidigare hyresnivåer samt hur hyresnivåerna historiskt utvecklats på den aktuella orten.

I KlaraBos bestånd finns en betydande potential till ytterligare värdeökning. Trots löpande renovering gör det växande beståndet att andelen orenoverade lägenheter kvarstår och till och med hade ökat något, till drygt två tredjedelar av det totala fastighetsbeståndet i december 2022. Därmed bibehölls potentialen för ett växande förvaltningsresultat och långsiktigt värdeskapande. Detta framgår av diagrammet nedan som visar antalet lägenheter samt andelen av det totala antalet lägenheter som ännu inte har renoverats uppdelat per kommun per 31 december 2022.

Pågående och färdigställda projekt per den 31 dec 2022	Hyresökning/kostnads-besparing, mkr	Bruttovärde-ökning, mkr	Investering, mkr	Nettovärde-ökning, mkr	Avkastning, %
ROT (minst badrum)	19,2	516,1	261,4	254,7	7,3%
Övrigt hyreshöjande	3,7	93,5	31,3	62,1	11,7%
Kostnadssänkande	0,2	3,9	1,6	2,4	11,0%
Summa	**23,0**	**613,5**	**294,3**	**319,2**	**7,8%**

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



Samarbete med Hyresgästföreningen

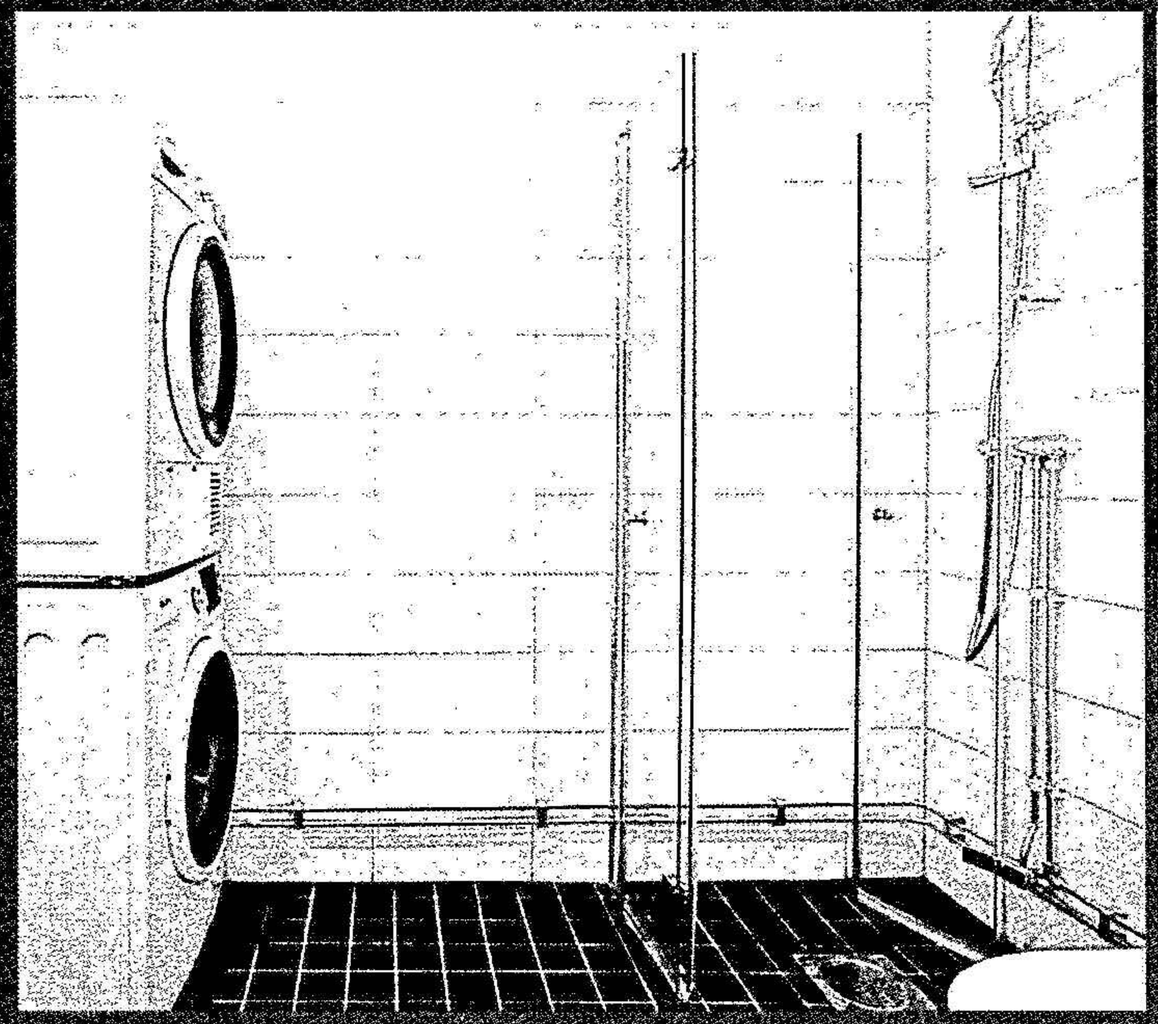
KlaraBo lägger stor vikt vid goda relationer med Hyresgästföreningen, inklusive processen med hyresförhandlingar där alla överenskommelser protokollförs och följs upp av parterna. En förutsägbar och transparent hyresmodell skapar förutsättningar för att uppnå enighet mellan parterna.

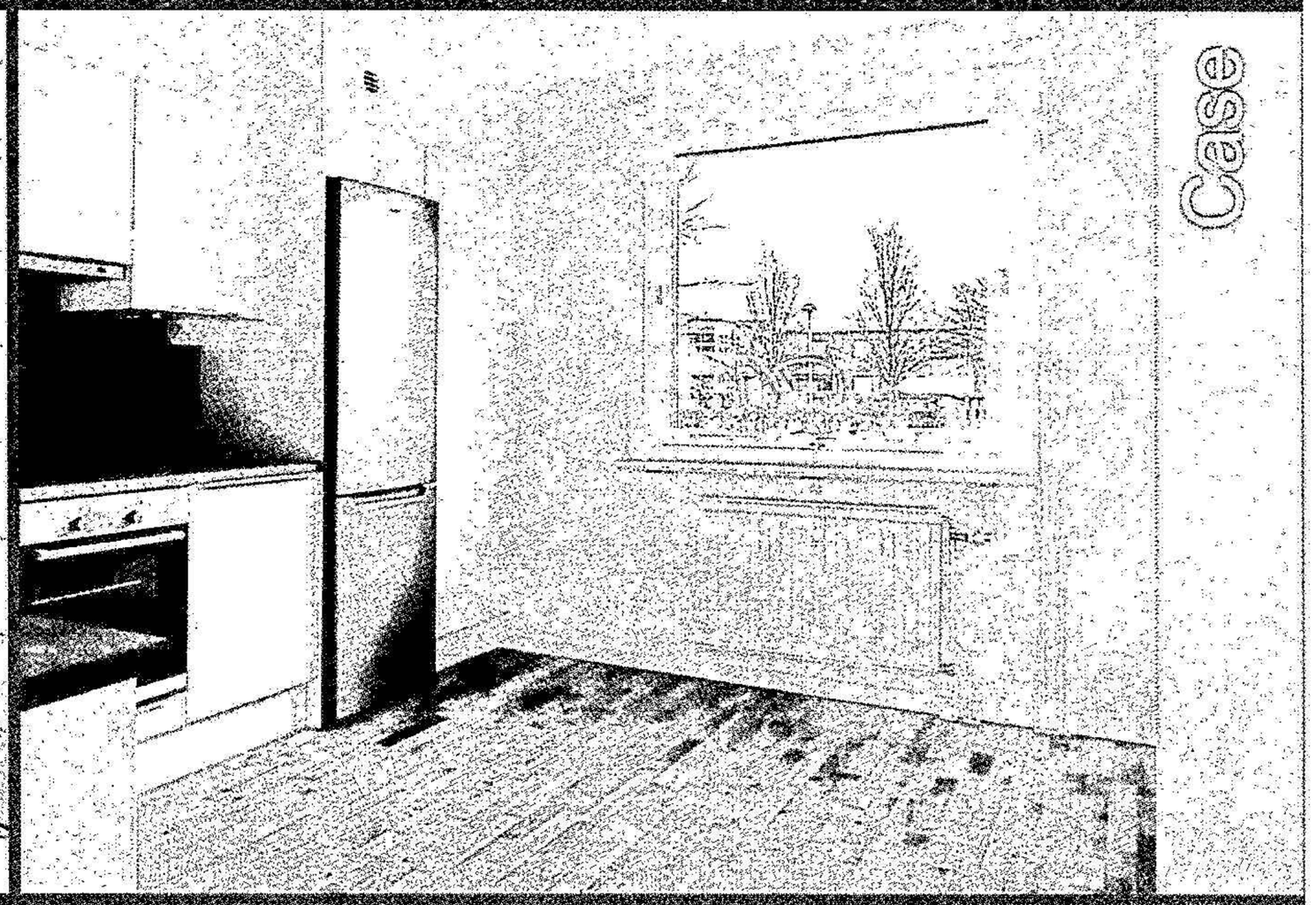
KlaraBos anspråk underbyggs med lokala jämförelsesiffror. Inför en hyresförhandling i samband med renovering kan KlaraBo med hjälp av exempellägenheter konkretisera den nya standarden i form av material val, kök- och annan utrustning. Därtill kan justeringar förekomma för specifika standardhöjande åtgärder såsom diskmaskin eller säkerhetsdörr.

FÖRSÄKRAN 20221555748993105 7

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

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
Fastighetsbestånd
Fastighetsförvaltning
Förädling och renovering
Förvärv
Nybyggnation och projektutveckling
Våra medarbetare
Aktien
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT





Case

Tomma lokaler blev sju nya lägenheter i Trelleborg

Under 2022 renoverade och konverterade KlaraBo 490 kvm lokalytor till sju lägenheter i Trelleborg. Projektets yield on cost uppgick till 12,7 procent. Lokalerna var en del av beståndet Fagerängen som förvärvades från Trelleborgshem sommaren 2020. Efter förvärvet konstaterades att behovet av bostäder i området var betydligt större än efterfrågan på verksamhetslokaler. Motsvarande projekt har även utförts i Malmö, Bolinäs och i Helsingborg.

Efter utvärdering och renoveringskalkyl konstaterades att sju lägenheter om 1–3 rum och kök på 40–80 kvm kunde skapas på totalt 488 kvm bostadsyta. Lägenheternas månadshyra uppgår till 5 500–8 900 kr. Totalt investerades cirka 5,5 Mkr i projektet. Uppvärmning och underhåll av outnyttjade lokaler medför en förvaltningskostnad varför en konvertering snabbt blir lönsam efter den initiala investeringen.

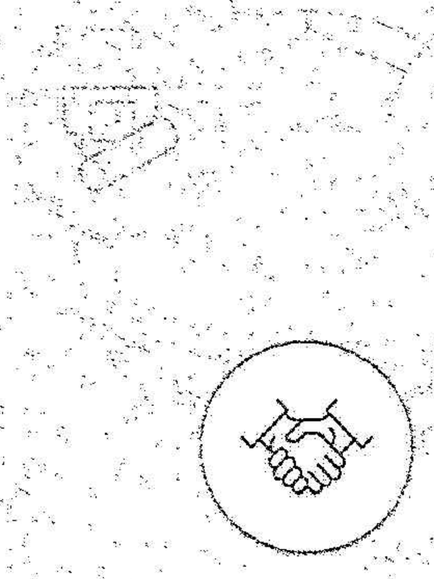
KlaraBo använder samma byggmaterial och vitvaror vid lokalkonverteringar som vid uppgraderingar av äldre lägenheter. En skillnad vid konverteringar av lokalytor som inte tidigare varit bostäder är att de faller under nybyggnadskrav avseende bland annat ventilation. Detta gör att inomhusklimatet i konverterade bostäder följer dagens normer.

"Generellt är efterfrågan på bostäder i Trelleborg hög varför det känns positivt att vi kunnat tillskapa ytterligare prisvärda lägenheter av god kvalitet i Fagerängen", säger Jimmy Larsson, fastighetschef vid KlaraBo.

De första lägenheterna blev klara för inflyttning vid årsskiftet 2022/23.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
Fastighetsbestånd
Fastighetsförvaltning
Förädling och renovering
Förvärv
Nyproduktion och projektutveckling
Våra medarbetare
Aktien
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Förvärv



Sedan starten har förvärv varit en central del av tillväxtstrategin. Förvärv sker utifrån ett långsiktigt perspektiv där hänsyn tas till fastighetens läge och skick, renoveringspotential, potential för nyproduktion, avkastningsnivåer och värdering. 2022 års förvärv innebar att beståndet ökade med cirka 20 procent medan beståndet under 2021 nära nog dubblades, främst genom förvärv.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
Fastighetsbestånd
Fastighetsförvaltning
Förädling och renovering
Förvärv
Nybyggnation och projektutveckling
Våra medarbetare
Aktien
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

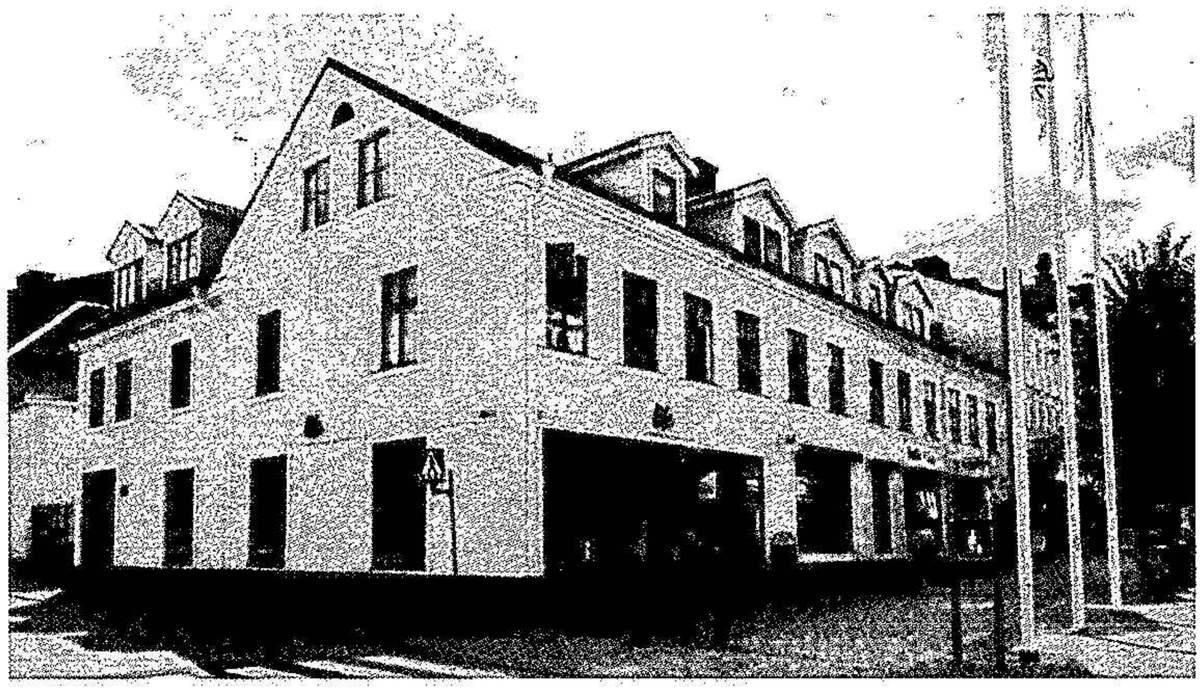
Förvärv

Totalt tillkom drygt 1 000 hyresrättslägenheter 2022 genom förvärv i Östersund, Umeå och Västervik. Östersund stod för merparten med närmare 880 lägenheter medan knappt 130 tillkom i Umeå och knappt 40 i Västervik. Ytterligare objekt utvärderades, men ökad osäkerhet kring konjunktur- och ränteutveckling bidrog till att förvärvstakten mattades andra halvåret 2022.

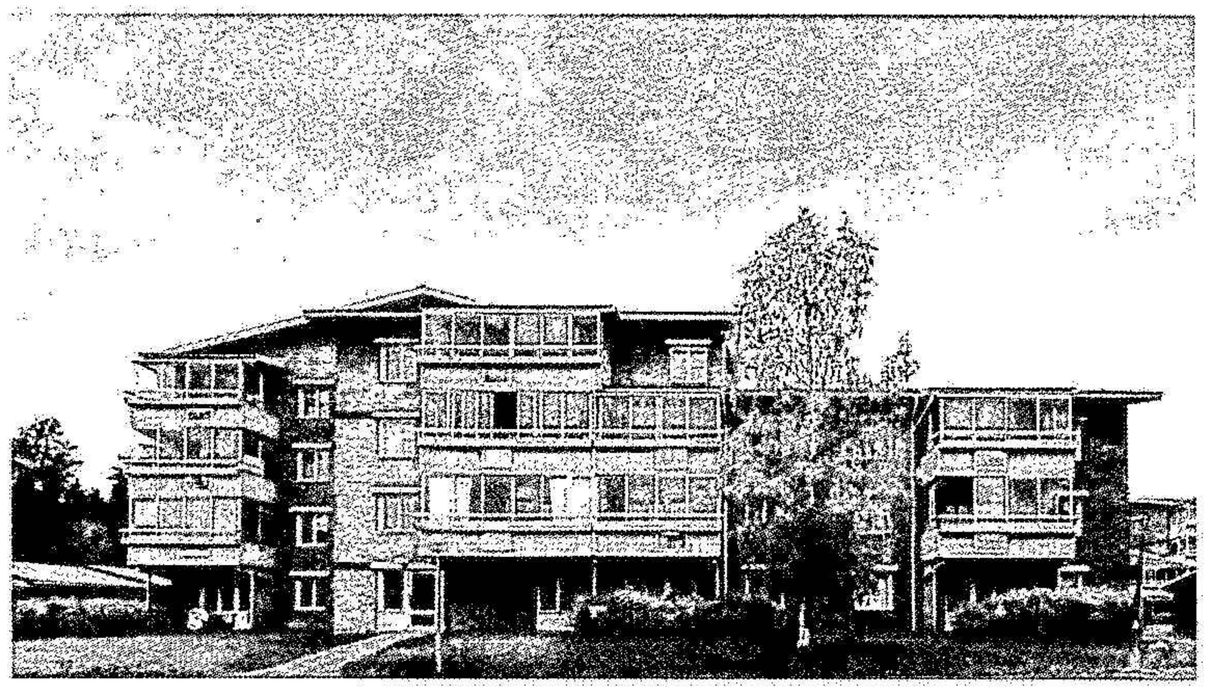
I ett långsiktigt perspektiv är förvärv fortsatt mycket intressant, främst avseende befintliga bostadsfastigheter men även mark för nyproduktion. Fokus ligger på tillväxtregioner som exempelvis universitetsstäder. Under senare år har norra Sverige blivit mer intressant som en följd av bostadsbrist kombinerat med många större satsningar inom hållbar industri. Potentiella förvärv utvärderas från fall till fall där norra Sverige är högintressant.

KlaraBo har en bevisad förmåga att förvärva, förädla samt bibehålla en hög uthyrningsgrad i beståndet och därmed skapa aktieägarvärde. Sedan grundandet har KlaraBo gjort en rad affärer med allmännyttan vilket bidragit till att bolaget succesivt stärkt sitt varumärke. På sikt är bedömningen att transaktionsmarknaden kommer att anpassa sig till de nya förutsättningarna och då är målet att fortsatt vara aktiv på förvärvsfronten.

KlaraBo har en bevisad förmåga att förvärva, förädla samt bibehålla en hög uthyrningsgrad i beståndet och därmed skapa aktieägarvärde.



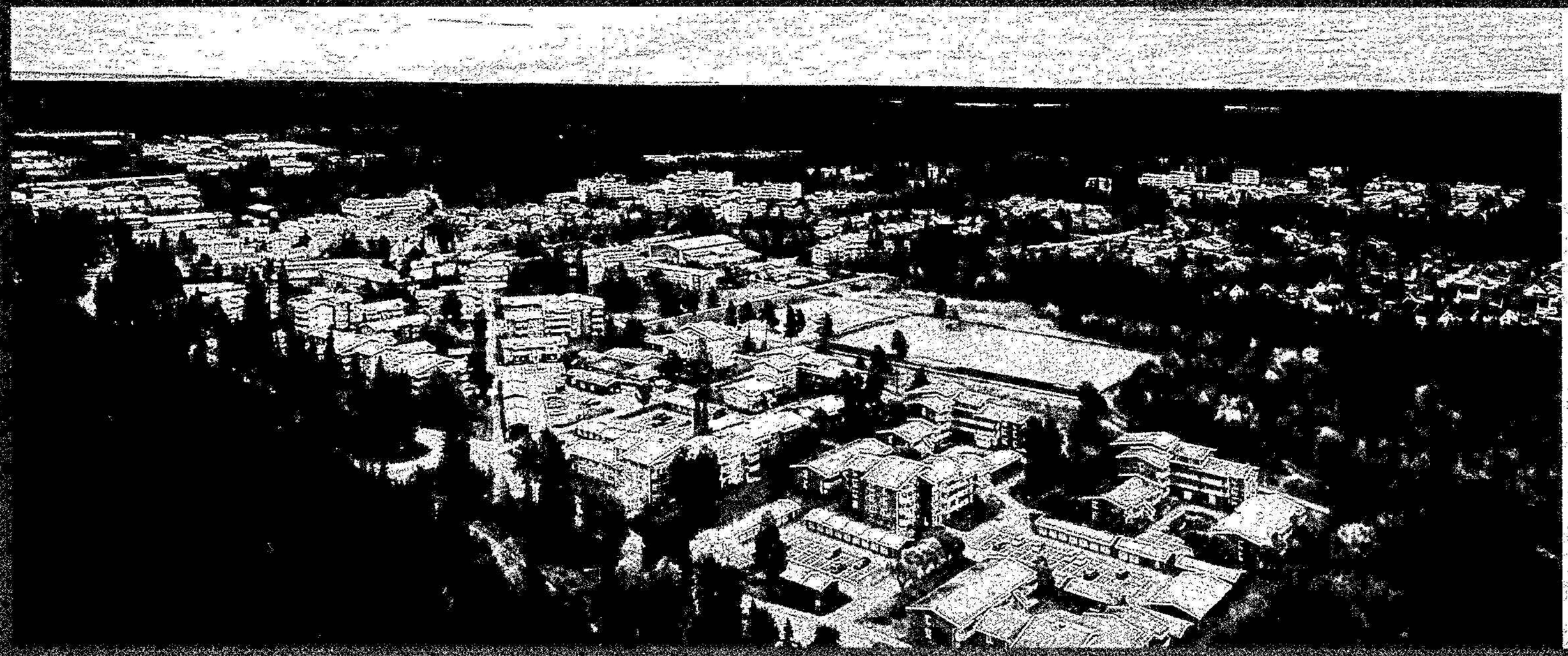
Krämaren, Västervik.



Fastigheten Bakplåten, Östersund.

ID: 20230715557489931057 Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
Fastighetsbestånd
Fastighetsförvaltning
Förädling och renovering
Förvärv
Nybyggnation och projektutveckling
Våra medarbetare
Aktien
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT



Case

Östersund – uppfyllde alla förvärvskriterier

Sommaren 2022 förvärvade KlaraBo knappt 880 hyreslägenheter i Östersund till ett underliggande fastighetsvärde om 890 mkr. Som Norrlands fjärde största stad passar Östersund väl in i KlaraBos tillväxtstrategi med universitet och cirka 65 000 invånare i en växande kommun.

Beståndet var och är fullt uthyrt med attraktiva lägen i centrala Östersund samt stadsdelarna Frösön, Odensala och Torvalla. Förvärvet gjordes till en prislapp om cirka 13 850 kr/kvm med en snitthyra om 964 kr/kvm.

Östersundsportföljen uppfyllde samtliga krav KlaraBo har vid förvärv; ett stort samlat bestånd som motiverar ett eget förvaltningskontor, låg ingångshyra, en hög andel bostäder med äldre standard och inte minst en attraktiv ort med befolkningstillväxt. Den höga andelen äldre bostäder medför goda möjligheter till förädling och värdeskapande åtgärder, i enlighet med KlaraBos affärsmodell. Slutligen var det ett attraktivt pris med bankfinansiering som erhölls till förmånliga villkor.

För KlaraBo var det andra gången som bolaget etablerade sig på en ny ort under 2022. Under hösten satte KlaraBo upp ett eget förvaltningskontor i Östersund med fem anställda.

Utöver befintlig kassa finansierades förvärvet med banklån på en löptid om tre år till en fast ränta uppgående till totalt 1,4 procent.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
Fastighetsbestånd
Fastighetsförvaltning
Förädling och renovering
Förvärv
Nybyggnation och projektutveckling
Våra medarbetare
Aktien
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Nybyggnation och projektutveckling

Under 2022 var sammanlagt cirka 125 lägenheter i produktion varav drygt hälften blev inflyttningsklara under året. I slutet av året beslutade KlaraBo att sänka takten i nyproduktionen. Beslutet togs sedan förutsättningarna förändrats för hela branschen med högre och mer svårförutsägbara produktionskostnader som späddes på av stigande direktavkastningskrav. Tillsammans med högre finansieringskostnader bedömdes kalkylen tillfälligt inte längre vara lika attraktiv.

Signerat AM, PHB, EG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MA, LS

2023071227949

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
Fastighetsbestånd
Fastighetsförvaltning
Förädling och renovering
Förvärv
Nybyggnation och projektutveckling
Våra medarbetare
Aktien
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Nybyggnation och projektutveckling

Nyproduktion 2022
Under 2022 färdigställdes knappt 20 lägenheter i Borlänge som slutbesiktigades och stod inflyttningsklara i december. En etapp med ytterligare 40 lägenheter i samma projekt pågick fortfarande vid årsskiftet med planenlig inflyttning under våren 2023.

Vid årsskiftet pågick även ett nyproduktionsprojekt i Trelleborg bestående av 20 lägenheter med planerad inflyttning under 2023.

Tidigare under året blev ett nyproduktions- respektive ett konverteringsprojekt inflyttningsklara i Höör respektive Malmö med totalt 46 lägenheter, varav absoluta merparten i Höör.

Pågående nyproduktion påverkades endast marginellt av inflation och stigande kostnader under året då det mesta redan var upphandlat till fasta priser och valutasäkrat.

Även om målet om 200 byggstarter inte uppnåddes för 2022 är inriktningen att försöka kompensera för det när marknaden normaliseras igen. Det långsiktiga målet om att byggstarta 500 lägenheter per år från 2024 kvarstår. Att bromsa projektutvecklingen medför inga materiella kostnader och bolaget har inte heller någon intern produktionsapparat som måste anpassas.

Projektportfölj
KlaraBos portfölj innehåller bostadsprojekt i olika faser vilket gör att normal nyproduktionstakt kan återupptas igen så snart tillfredsställande lönsamhet kan uppnås. Detaljplanearbetet för att skapa nya lägenheter genom förtätning och ytkonvertering i befintligt bestånd fortskrider däremot som tidigare och påverkas inte av beslutet att bromsa nyproduktionen.



Sjöcrona, Höganäs.

Mångfald i gestaltningen utifrån industriell produktion
KlaraBo tillämpar en långt driven standardisering i sin nyproduktion. Med trä som huvudsakligt byggmaterial tillverkas bostadsenheter industriellt baserade på ett antal lägenhetsmodeller, så kallade baslägenheter.

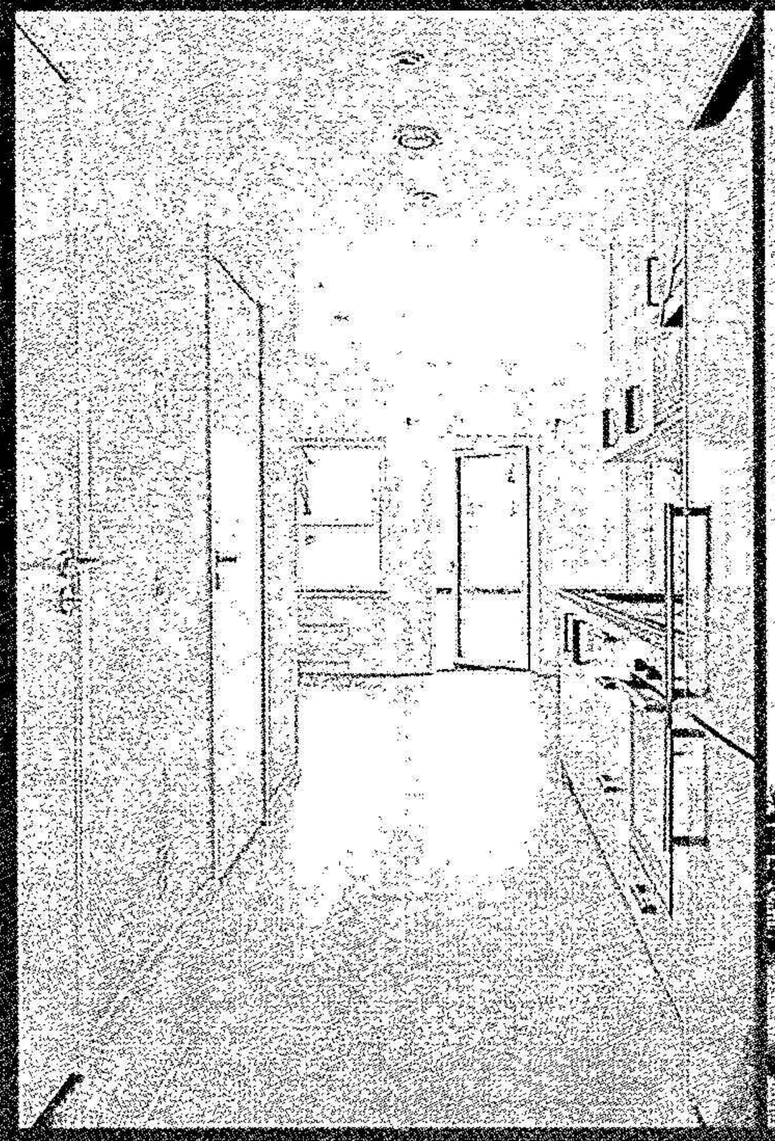
Sammantaget innebär detta att KlaraBo kan erbjuda välplanerade och yteffektiva bostäder samtidigt som ett optimalt resursutnyttjande uppnås.

Baslägenheterna på 1–4 rok går att spegelvända och kombinera på olika sätt för att skapa rätt erbjudande till olika marknadssegment. Byggmetoderna är energisnåla och modulerna gör att byggtiderna kortas vilket håller nere kostnaderna. Även om lägenheterna har en gemensam grund, kan mångfald i gestaltningen uppnås genom en rad olika utföranden och material avseende fasader och tak.

Byggmodulerna prefabriceras i fabriksmiljö av samarbetspartners och transporteras sedan till byggarbetsplatsen för montage. Husen gör sig bäst i två till fem våningar, men även punkthus är möjliga att producera.

20230715557489931057
Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
Fastighetsbestånd
Fastighetsförvaltning
Förädling och renovering
Förvärv
Nybyggnation och projektutveckling
Våra medarbetare
Aktien
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT





Case

Mångfald i gestaltningen med moduler

Den 15 juli 2022 kunde ett 40-tal förväntansfulla hushåll påbörja sin inflyttning i KlaraBos nyproducerade lägenheter i skånska Höör där KlaraBo hade fått möjlighet att exploatera mark på en central plats med goda kommunikationer. Bostadshusen uppfördes i vinkel vilket skapade en trevlig innergård med uppskattade gemensamhetsytor för hyresgästerna och genomfördes likt tidigare på ett hållbart sätt då stommen bestod av prefabricerade moduler i trä.

Projektet uppfördes på fem våningar där fasaderna har en tilltalande yttre arkitektur med bland annat inglasade balkonger och tillgång till garage under jord. "Jag är glad att vi har fått möjlighet att leverera en högkvalitativ produkt till en rimlig hyra på en central plats i kommunen. Projektet är ett kvitto på att det med våra moduler går att uppnå en mångfald i gestaltningen. Att erbjudandet har varit attraktivt märkte vi på den höga efterfrågan på lägenheterna", säger Magnus Johansson, affärsutvecklings- och nyproduktionschef.

20230712279S1

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
Fastighetsbestånd
Fastighetsförvaltning
Förädling och renovering
Förvärv
Nybyggnation och projektutveckling
Våra medarbetare
Aktien
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

KlaraBo värnar den entreprenöriella andan

Trots en mer utmanande marknad fortsatte KlaraBo att växa kraftigt under 2022. Fastighetsportföljen växte med knappt 20 procent och bland annat tillkom ett större bestånd i Östersund. Organisationen stärktes ytterligare, bland annat med en hållbarhetschef. Totalt anslöt cirka 25 nya medarbetare under året.

KlaraBo präglas av entreprenörskraft och en hög aktivitetsnivå där mycket fokus låg på förvärv under det första halvåret medan förädling av beståndet prioriterades under årets andra hälft. Förändringstakten var fortsatt hög under året.

Stora utvecklingsmöjligheter

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

Vid årsskiftet hade KlaraBo totalt 68 anställda. Av dessa var 21 kvinnor och 47 män. Ledningsgruppen minskade med en person kring halvårsskiftet varefter den bestod av fyra personer, varav en kvinna och tre män. Totalt fanns 15 chefer varav fem kvinnor och tio män vid årsskiftet.

Atmosfären präglas av personligt engagemang på alla nivåer och nära relationer mellan individer.

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

Medarbetarna har goda möjligheter att påverka verksamheten givet att det är en platt organisation och lätt att ta kontakt, vilket gör varje medarbetare till en nyckelspelare.

20230712279S1557489931057 Signerat ÅM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
Fastighetsbestånd
Fastighetsförvaltning
Förädling och renovering
Förvärv
Nybyggnation och projektutveckling
Våra medarbetare
Aktien
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

”Varför gör vi på det här sättet, varför gör vi inte så här i stället?”

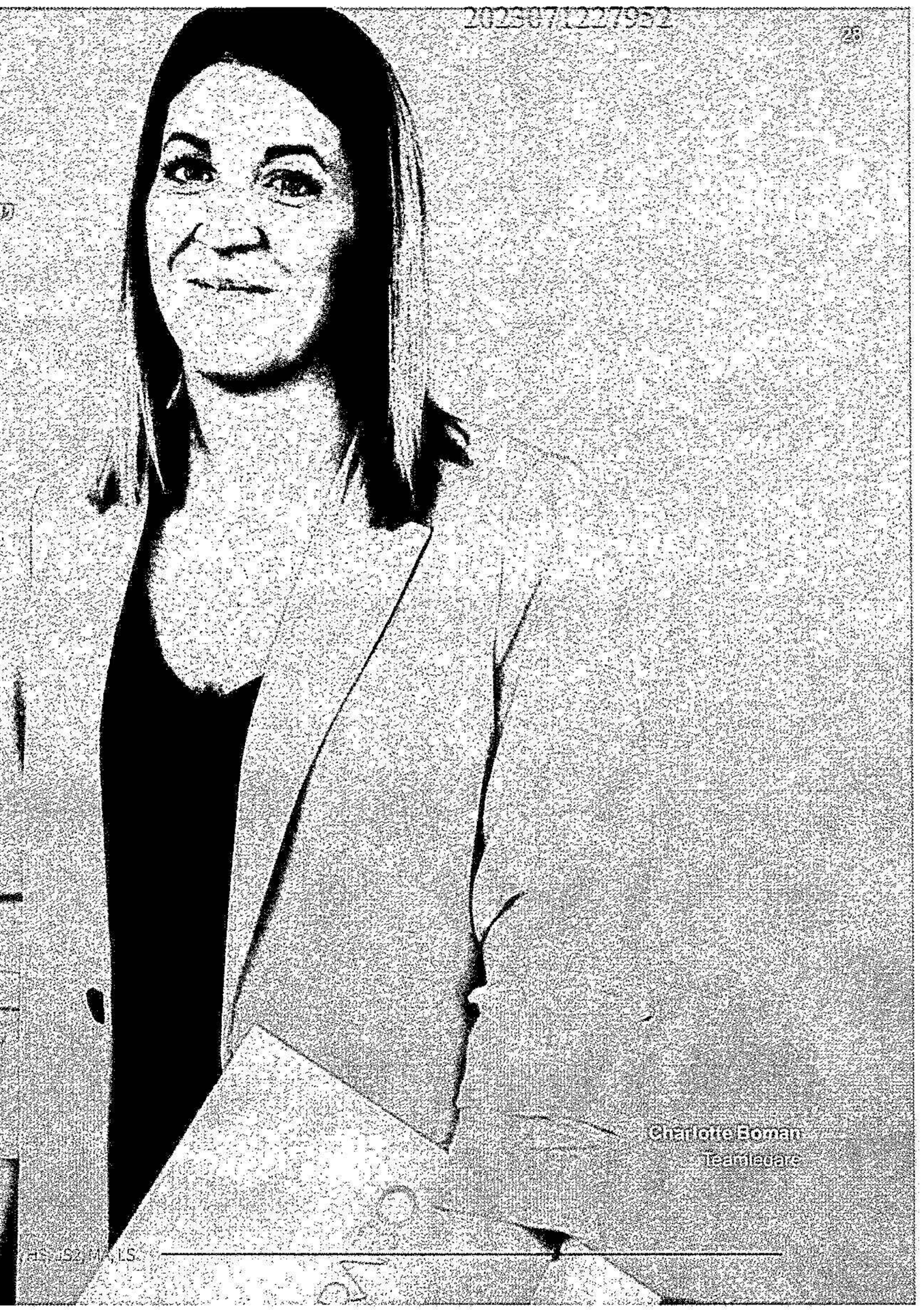
För Charlotte Boman har det hänt mycket på kort tid. Under 2022 blev hon utsedd till teamledare för KlaraBos totalt åtta uthyrare runtom i landet. Tidigare hade hon arbetat som uthyrare i Region Öst med bas i Oskarshamn. Men resan startade redan i februari 2021 då hon började på Kuststaden men som bara några månader senare förvärvades av KlaraBo.

Vad innebär det att bli teamledare?
”Närmast gäller det att få alla rutiner på plats. Vi har delvis jobbat på olika sätt med uthyrning men nu ska vi ta det bästa från våra medarbetare för att skapa den mest effektiva processen. Vi ska tillsammans hitta utvecklingsmöjligheter i våra dagliga rutiner och försöka digitalisera så mycket som möjligt. Vi ska se till att effektivisera ytterligare och få till de system och verktyg vi behöver”, säger Charlotte.

Vad är det som driver dig?
”För mig är det alltid frågan varför? Varför gör vi på det här sättet, varför gör vi inte så här i stället? Jag drivs av att utveckla, dels för att alltid försöka bli bättre själv, dels för att se till att kollegorna har samma förutsättningar, vill framåt och nå samma mål som jag. Att få ha en nyckelroll är något jag trivs väldigt bra med”, säger Charlotte.

Du har arbetat med e-handel tidigare, vad är skillnaden?
”Här är det människorna och deras olika livssituationer som fyller dagarna. Inom e-handeln är det mycket upprepande flöden, medan man här möter olika människor med olika förutsättningar varje dag och det är det som gör det så roligt och utmanande. Det är en speciell känsla att kunna erbjuda någon ett hem. Hyresgästerna är väldigt förväntansfulla och vill gärna ha nycklarna så fort som möjligt när det närmar sig inflytt. Det är en väldigt fin bransch på det sättet”, säger Charlotte.

Något övrigt vän att nämna?
”Ja, det måste väl vara att vi är ett härligt gäng som har väldigt roligt tillsammans”, säger Charlotte och skrattar.



Charlotte Boman
Teamledare

20230712227952

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
Fastighetsbestånd
Fastighetsförvaltning
Förädling och renovering
Förvärv
Nybyggnation och projektutveckling
Våra medarbetare
Aktien
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

”En spännande resa att vara med på.”

När KlaraBo förvärvade en stor bostadsportfölj i Östersund sommaren 2022 behövdes nya medarbetare lokalt. Fastighetstekniker Stefan Ellingsson tog chansen och flyttade knappt 40 mil norrut från KlaraBos Borlängekontor.

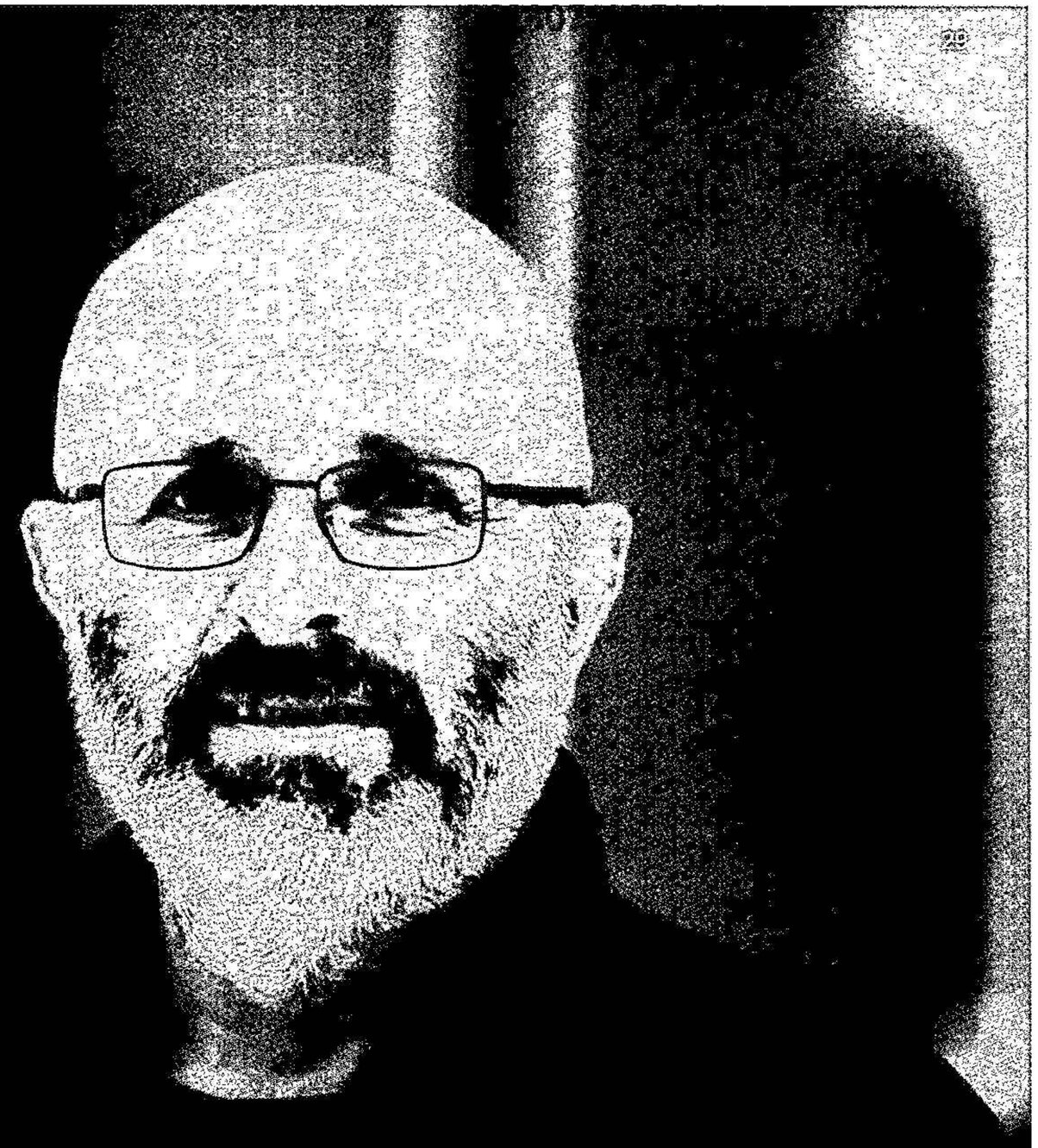
”Jag har tidigare bott i Östersund i tio år och har vuxna barn här. När jag såg att vi skulle köpa bostäder här bestämde jag mig för att vara med på resan att starta upp ett nytt kontor”, säger Stefan Ellingsson.

Efter förvärvet etablerade KlaraBo under hösten ett lokalkontor i Östersund med totalt fem medarbetare, varav den sista kom på plats i slutet av året. Personalstyrkan består av tre tekniker, en uthyrare och en förvaltare. Som tekniker arbetar man med alla tekniska installationer i en fastighet såsom belysning, värme och ventilation.

Stefan började på KlaraBo i mars 2020 efter att tidigare ha arbetat på ett annat fastighetsbolag med ett mer blandat bestånd.

”Den största skillnaden för mig är att KlaraBo är inriktat på bostäder. Det gör att jag har kontakt med fler människor och hyresgäster. Det är kul att träffa olika människor och det är lite större variation än inom kommersiella lokaler som jag arbetade med tidigare”, säger Stefan.

Vad är det som gör jobbet intressant?
”Man vet aldrig vad som ska hända. Det händer saker varje dag som man måste hitta någon lösning på. Det är ett flexibelt jobb och det är ett ganska ungt företag i branschen som är på väg uppåt och det är en spännande resa att vara med på”, säger Stefan.



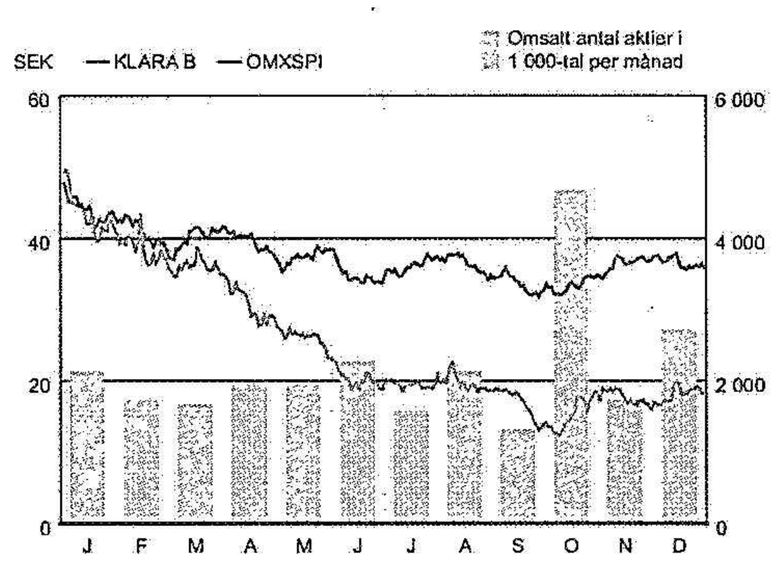
Stefan Ellingsson
Fastighetstekniker

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
Fastighetsbestånd
Fastighetsförvaltning
Förädling och renovering
Förvärv
Nybyggnation och projektutveckling
Våra medarbetare
Aktien
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Aktien

KlaraBo har två aktieslag, A- och B-aktier, där varje A-aktie berättigar till tio röster och varje B-aktie berättigar till en röst. Antalet A-aktier uppgick per 31 december 2022 till 16 300 000 och antalet B-aktier till 115 527 883. Aktiekapitalet uppgick till 6 591 394 kr. KlaraBos B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm sedan den 2 december 2021.

Aktiens utveckling 2022



Ägare och ägarstruktur

De femton största ägarna kontrollerade 70 procent av kapitalet och 81,2 procent av rösterna per den 31 december 2022. Svenska företag, fonder och privatpersoner ägde 78,60 (79,08) procent av aktiekapitalet medan det utländska aktieägandet uppgick till 21,40 (20,92) procent. Antalet aktieägare uppgick till 6 672 (6 489).

Omsättning och handel

Den genomsnittliga dagsomsättningen av KlaraBos aktie uppgick till 102 393 aktier. Totalt omsattes 25 905 323 aktier under 2022 till ett sammanlagt värde av 624,3 mkr.

15 största ägarna

	Kapital	Röster
Investment AB Spiltan	9,7%	10,4%
Rutger Arnhult	7,6%	3,6%
Wealins S.A.	7,3%	3,5%
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	7,1%	3,4%
Ralph Mühlrad gm bolag och familj	6,4%	7,2%
Länsförsäkringar Fonder	6,0%	2,8%
Anders Pettersson med familj	5,8%	15,6%
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	4,3%	2,0%
Lennart Sten	3,8%	8,2%
ODIN Fonder	3,2%	1,5%
Mats Johansson	2,0%	9,7%
Doxa AB	1,9%	0,9%
Andreas Morfiadakis	1,9%	8,5%
Handelsbanken Fonder	1,5%	0,7%
Richard Mühlrad gm bolag och familj	1,4%	3,2%

Aktieutveckling

Under året sjönk KlaraBos aktiekurs med 62 procent, från 48,0 kr till 18,24 kr per den 31 december 2022. Under samma period sjönk OMX Stockholm PI med 25,2 procent medan OMX Stockholm Real Estate PI minskade med 44,9 procent. Per den 31 december uppgick börsvärdet till 2,4 mdr kr.

Avkastning

Totalavkastningen under perioden aktien handlades uppgick till –62 procent. Totalavkastning definieras som aktiekurs-utveckling inklusive återinvesterad utdelning. Högsta stängningskurs för aktien var 48,0 kr per den 3 januari och lägsta stängningskurs var 12,35 kr den 11 oktober.

Utdelningspolicy

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

20230712279S4155574899310S7

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

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
Fastighetsbestånd
Fastighetsförvaltning
Förädling och renovering
Förvärv
Nybyggnation och projektutveckling
Våra medarbetare
Aktien
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Ägarfördelning efter innehav

Storleksklass	Antal aktier	Kapital	Röster	Antal kända ägare	Andel av kända ägare
1 – 1 000	725 035	0,55%	0,26%	5 630	84,38%
1 001 – 10 000	200 360	0,15%	0,07%	47	0,70%
10 001 – 100 000	1 384 149	1,05%	0,77%	34	0,51%
100 001 – 1 000 000	13 893 108	10,54%	7,21%	35	0,52%
1 000 001 –	99 157 836	75,22%	84,16%	20	0,30%
Okänd innehavsstorlek	16 467 395	12,49%	7,53%	906	13,58%
Totalt	**131 827 883**	**100,00%**	**100,00%**	**6 672**	**100,00%**

Land	Antal aktier	Kapital	Röster	Antal kända ägare	Andel av kända ägare
Sverige	103 615 984	78,60%	88,40%	6 616	99,16%
Luxemburg	9 658 901	7,33%	3,47%	2	0,03%
Norge	4 269 899	3,24%	1,53%	5	0,07%
USA	976 020	0,74%	0,35%	4	0,06%
Tyskland	60 744	0,05%	0,02%	1	0,01%
Övriga länder	27 524	0,02%	0,01%	6	0,09%
Okänt land	13 218 811	10,03%	6,21%	38	0,57%
Totalt	**131 827 883**	**100,00%**	**100,00%**	**6 672**	**100,00%**

Ägartyp	Antal aktier	Kapital	Röster	Antal kända ägare	Andel av kända ägare
Övriga	36 305 114	27,54%	30,29%	153	2,29%
Svenska Institutionella Ägare	38 886 568	29,50%	19,78%	25	0,37%
Utländska Institutionella Ägare	14 932 808	11,33%	5,36%	7	0,10%
Svenska Privatpersoner	24 533 722	18,61%	36,79%	23	0,34%
Okänd ägartyp	13 175 053	9,99%	6,20%	0	0,00%
Totalt	**131 827 883**	**100,00%**	**100,00%**	**6 672**	**100,00%**

FÖRSÄKRAN: 20221555748993105 Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Hur vi arbetar med hållbarhet
Vägen framåt
Intressentdialog
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Cirkulära samhällen
Trygga och trivsamma kvarter
Medarbetare
Hållbara affärer
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Hållbarhetsredovisning 2022



20230712279S7

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Hur vi arbetar med hållbarhet
Vägen framåt
Intressentdialog
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Cirkulära samhällen
Trygga och trivsamma kvarter
Medarbetare
Hållbara affärer
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Hur vi arbetar med hållbarhet

Som långsiktig fastighetsägare och förvaltare har KlaraBo möjlighet att bidra till en hållbar samhällsutveckling. Genom att arbeta systematiskt med utvalda fokusområden kan vi minska miljöpåverkan och skapa kvarter som är trygga och trivsamma – inte bara idag utan under lång tid framåt.

Affärsmodell
KlaraBos affärsmodell bygger på långsiktig förvaltning genom förädling och renovering, förvärv samt nybyggnation. Nyproducerade bostäder miljöcertifieras och byggs enligt en standardiserad process, vilket medför rimliga hyror för de boende. En viktig del av KlaraBos affär handlar om att förvärva bostäder för ett långsiktigt ägande och förvaltande. Då en stor del av en byggnads totala klimatpåverkan sker under byggskedet är det alltid fördelaktigt att renovera och nyttja de hus som redan finns. I samband med omflyttning, eller då hyresgästen själv ber om det, kan KlaraBo successivt renovera lägenheterna. En sådan renovering innebär bland annat höjd standard, tillgänglighetsanpassning samt att material med eventuella farliga ämnen omhändertas. På sidan 12 beskrivs KlaraBos affärsmodell närmare.

Hållbarhetsstyrning
KlaraBos styrelse är ytterst ansvariga för bolagets hållbarhetsstrategi och beslutar om till exempel fokusområden och hållbarhetsmål. KlaraBos ledningsgrupp, tillsammans med interim hållbarhetschef och HR-chef, ansvarar för styrning och uppföljning av det övergripande hållbarhetsarbetet. Hållbarhetsåtgärder prioriteras efter förväntad effekt och rimlig kostnad. Vår förvaltningsorganisation ansvarar för implementering och uppföljning.

Styrdokument för KlaraBos hållbarhetsarbete

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



Verifikat 20221215574899931057
Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Hur vi arbetar med hållbarhet
Vägen framåt
Intressentdialog
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Cirkulära samhällen
Trygga och trivsamma kvarter
Medarbetare
Hållbara affärer
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Vägen framåt



Under det gångna året har KlaraBo fokuserat på att strukturera och utveckla sitt hållbarhetsarbete. Ett första steg i det arbetet var att tillsätta Kristin Lundmark som interim hållbarhetschef.

Kristin tillträdde rollen som interim hållbarhetschef i augusti. Initialt handlade arbetet om att identifiera KlaraBos viktigaste hållbarhetsfrågor. En intressentdialog genomfördes med interna och externa intressenter.

"Processen med att identifiera de prioriterade frågorna har varit väldigt givande. Såväl medarbetare som ledning och styrelse har varit involverade i processen och visat ett stort intresse, vilket känns väldigt kul", säger Kristin Lundmark.

Nästa steg handlar om att implementera de mål som slagits fast och hitta rutiner för det fortsatta arbetet.

"Jag ser fram emot att fortsätta arbeta ute i våra fastigheter. Under det kommande året kommer vi bland annat att fokusera på att få bra rutiner kring trygghetsronder och återbruksinventeringar på plats", säger Kristin.

KlaraBo gör i år sitt första klimatbokslut, vilket lägger grunden för att kommande år kunna fatta rätt beslut kring vilka åtgärder som ger störst utsläppsminskningar.

2023071227958

Aktiviteter inom hållbarhet

2021

Tre nya miljöhus förbättrade avfallshanteringen i Bollnäs.

I Motala färdigställdes ett flerbostadshus i trä, som håller på att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

Grönt elavtal förnyades och utökades.

Beslut togs om att all nyproduktion ska miljöcertifieras med minst Svanen.

2022

Intressentdialog och väsentlighetsanalys genomfördes.

Långsiktiga hållbarhetsmål antogs.

Fastighetsbeståndet energioptimerades.

I region Syd tecknades nytt avtal för att förbättra källsorteringen.

I Höör färdigställdes ett flerbostadshus i trä, som ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

Ny bilpolicy infördes, där elbilar premieras.

Ny uppförandekod för leverantörer.

2023

Trygghetsronder ska genomföras i alla KlaraBos bostadskvarter.

Återbruksinventering ska genomföras vid alla renoveringar.

Fler lokala samarbeten för fritidsaktiviteter för barn och unga.

Fastighetsbeståndet ska inventeras med avseende på klimatrisker.

Upphandling av allokerad fjärrvärme.

Kartläggning av KlaraBos linjering med EU-taxonomin.

20230712279S9

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Hur vi arbetar med hållbarhet
Vägen framåt
Intressentdialog
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Cirkulära samhällen
Trygga och trivsamma kvarter
Medarbetare
Hållbara affärer
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Intressentdialog

En viktig del i vårt hållbarhetsarbete handlar om att ta reda på vilka förväntningar och krav våra intressenter har på KlaraBo. Under 2022 genomfördes en fördjupad intressentdialog med syfte att få en ökad förståelse för vilka frågor som skapar värde för våra intressenter och vilka frågor som påverkar de mest sårbara grupperna.

KlaraBos viktigaste intressentgrupper är hyresgäster, medarbetare, styrelse, ägare, långivare och Hyresgästföreningen. Under hösten 2022 fick intressentgrupperna, genom en webbenkät, värdera olika hållbarhetsfrågors betydelse för KlaraBo. Hållbarhetsfrågorna tog bland annat avstamp i ramverket SASB (Sustainability Accounting Standards Board). I styrelse- respektive ledningsgrupp genomfördes workshops där deltagarna fick diskutera vilka hållbarhetsfrågor de ansåg ha störst strategisk betydelse för KlaraBo, utifrån ett risk- och möjlighetsperspektiv. Djupintervjuer genomfördes med representanter för ägare och Hyresgästföreningen.

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

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

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

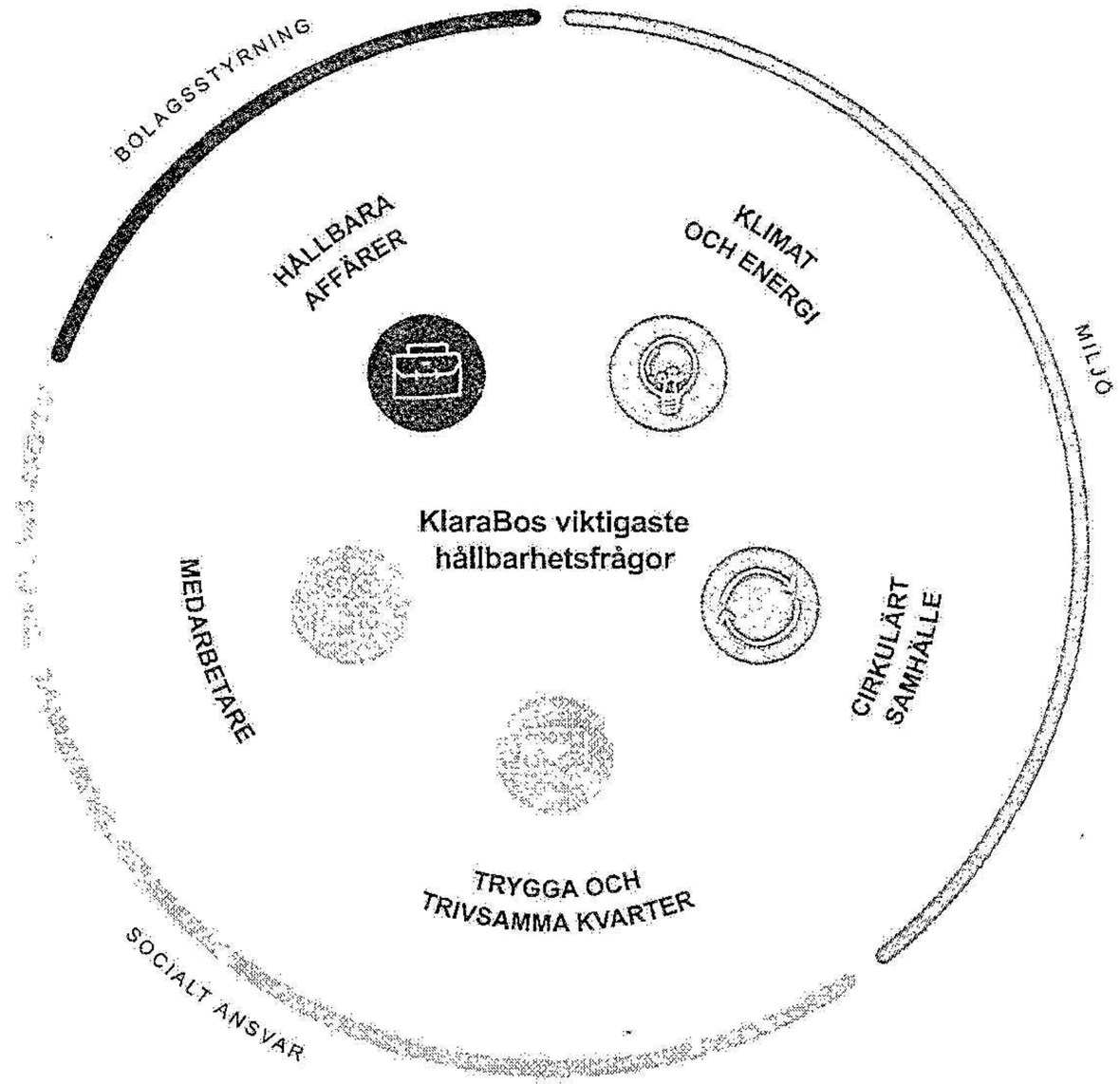
Transaction 09222215557489931057 Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

2023071227960

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Hur vi arbetar med hållbarhet
Vägen framåt
Intressentdialog
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Cirkulära samhällen
Trygga och trivsamma kvarter
Medarbetare
Hållbara affärer
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Våra viktigaste hållbarhetsfrågor

Med utgångspunkt i hur KlaraBo påverkar samhälle, miljö och klimat har fem hållbarhetsfrågor valts ut som de mest väsentliga för KlaraBo att arbeta vidare med. I prioriteringsarbetet har även intressenterna involverats. Under hösten 2022 fastslogs mål inom dessa områden.



De olika hållbarhetsfrågorna har värderats utifrån hur allvarlig och hur sannolik en påverkan på samhälle, miljö eller klimat bedöms vara. Utifrån denna värdering, samt en förstudie och intressentdialog, har en prioritering gjorts för att identifiera de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna för KlaraBo. Fem hållbarhetsområden identifierades som extra viktiga för KlaraBo att arbeta vidare med, och målsätta inom. Dessa områden var klimat och energi, cirkulärt samhälle, trygga och trivsamma kvarter, medarbetare samt hållbara affärer. I prioriteringsarbetet involverades även intressenterna. I intervjuer fick representanter för ägare och Hyresgästföreningen ge sin bild av vilka områden de bedömde som viktigast. Styrelse och ledning fick prioritera frågorna genom workshops. Områdena tar avstamp i företagets hållbarhetsrisker och -möjligheter.

Inom de fem områdena har mål formulerats och fastslagits i KlaraBos styrelse. Målen går i linje med FN:s globala mål för hållbar utveckling och Parisavtalet. På kommande sidor beskrivs områdena med respektive målsättningar utförligare.

ÅRSO-FINN-20221555748993105 7 Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Hur vi arbetar med hållbarhet
Vägen framåt
Intressentdialog
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Cirkulära samhällen
Trygga och trivsamma kvarter
Medarbetare
Hållbara affärer
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Klimat och energi

FN:s klimatpanel har slagit fast att de snabba klimatförändringar vi upplever beror på människans utsläpp av växthusgaser. KlaraBo står bakom forskningen och har under året formulerat klimatmål i linje med FN:s globala hållbarhetsmål och Parisavtalet.

Risk
Energimarknaden är global och påverkas av faktorer i omvärlden. De kommande åren förväntas stigande och oförutsägbara energipriser vilket innebär en ekonomisk risk för KlaraBo. Enligt FN:s klimatpanel IPCC är en global temperaturökning på 1,5 grader oundviklig. Det kan i sin tur medföra förändringar i klimatet som kan komma att innebära påfrestningar på KlaraBos fastigheter. Översvämningar, skyfall, värmeböljor, snöfall och bränder är några exempel.

Förvaltning
Genom att ta väl hand om det befintliga fastighetsbeståndet kan KlaraBo göra störst skillnad för klimatet. Att välja förnybar energi för el, värme och bilar är avgörande för att minska den egna verksamhetens koldioxidutsläpp. KlaraBo har sedan år 2020 köpt en stor andel ursprungsmärkt vattenkraft från Vattenfall. Några fastigheter är ännu inte flyttade till detta avtal, vilket kommer ske under 2023. I de fall fastigheter som förvärvats haft en fossil uppvärmningskälla konverteras dessa löpande. Under året har KlaraBo haft ett stort fokus på energioptimering i samtliga fastigheter. En ny bilpolicy har tagits fram där elbilar premieras.

Nyproduktion
En del i KlaraBos affärsmodell är nybyggnation av kostnadseffektiva hyresrätter. För att minimera klimatpåverkan och säkerställa en hög kvalitet byggs dessa i första hand med trästomme och certifieras enligt minst Svanen eller Miljöbyggnad.

Klimatanpassning
KlaraBo kommer under 2023 att inventera alla fastigheter med avsikt att kartlägga de risker och negativa konsekvenser som klimatförändringarna kan innebära för KlaraBos fastighetsbestånd. Utvärdering av klimatrisker kommer också att göras i samband med investeringsbeslut för nyproduktion.

LFM30
Under året har KlaraBo signerat "Lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö 2030" (LFM30), genom vilken vi förbinder oss att visa upp konkreta åtgärder för minskade utsläpp. Målsättningarna för LFM30 stämmer väl överens med KlaraBos egna. Under våren vann KlaraBo, tillsammans med OBOS, en markanvisningstävling i Hyllie med projektförslaget Boostad. I projektet kommer man samverka kring LFM30.

Mål klimat och energi

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

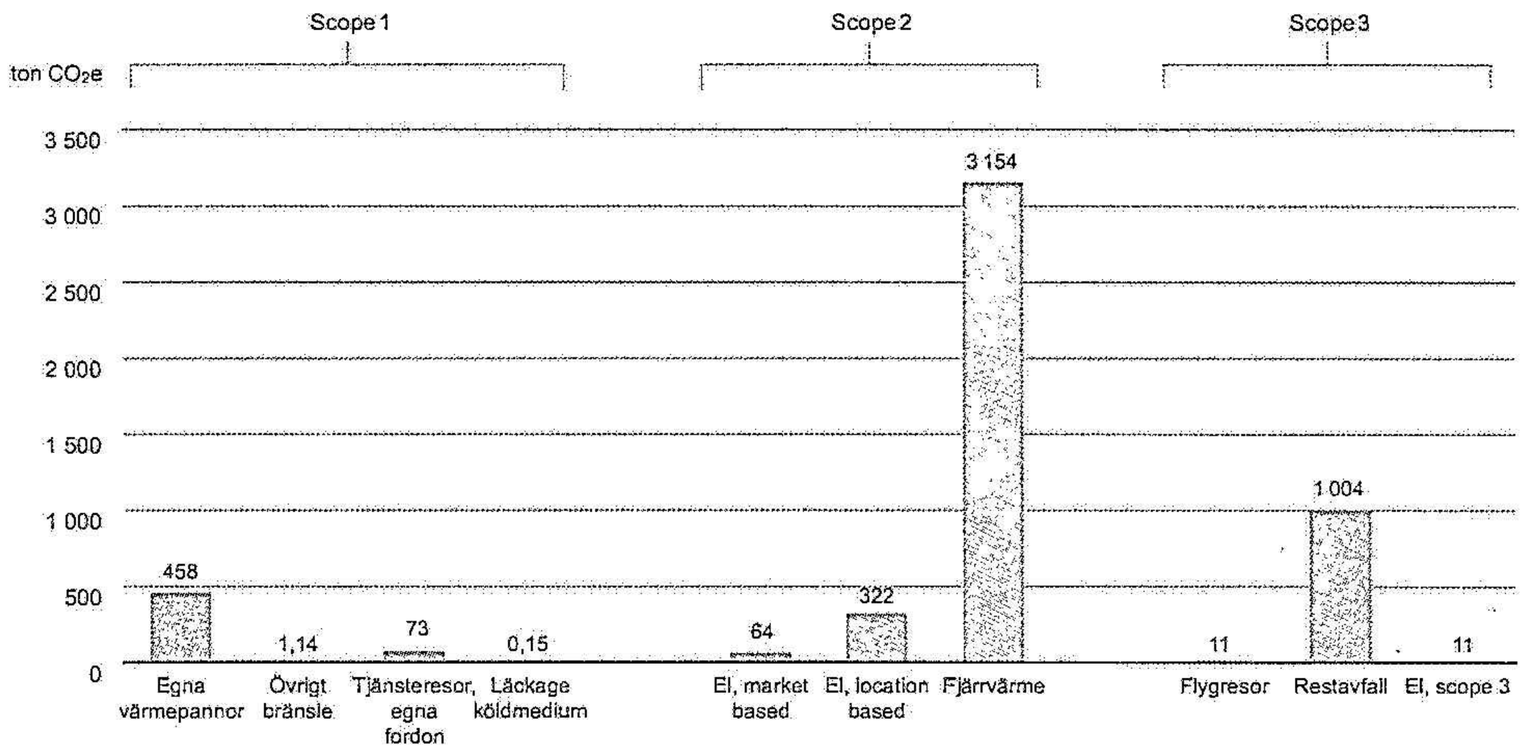
ERSÄTTNING 20221557489931057
Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Hur vi arbetar med hållbarhet
Vägen framåt
Intressentdialog
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Cirkulära samhällen
Trygga och trivsamma kvarter
Medarbetare
Hållbara affärer
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

KlaraBo har som mål att senast år 2030 endast använda förnybar energi för el, värme och bilar i sin verksamhet. Senast år 2045 ska KlaraBo vara klimatneutrala i hela värdekedjan. Under året har en kartläggning över nuläget gjorts enligt GHG-protokollet och 2022 redovisar KlaraBo sitt första klimatbokslut. Våra rapporterade scope 3-utsläpp omfattar i dagsläget affärsresor och restavfall. Från 2023 har KlaraBo för avsikt att rapportera enligt IVL:s vägledning "Scope 3 för bostadsföretag" och bland annat inkludera nedströms utsläpp från de boende och uppströms utsläpp från inköpta byggmaterial för nybyggnation och ROT.

Energiförbrukningen per uthyrningsbar yta har minskat med 6 procent.

Utsläpp av växthusgaser 2022 (ton CO_2e).



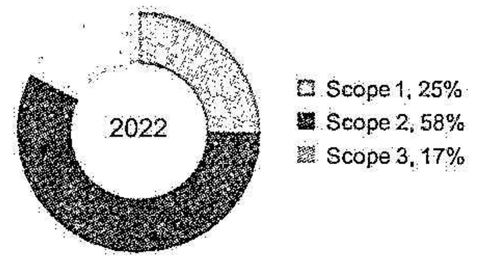
Grafen visar en sammanställning över KlaraBos utsläpp per kategori. KlaraBos största utsläpp ligger i uppvärmning av fastigheterna. Köpt fjärrvärme är den största utsläppsposten följt av övrig uppvärmning som utgörs av några fastigheter som värms med biogas samt pellets/olja. I scope 3 är de boendes restavfall en stor post. De totala utsläppen för år 2022 är 5 097 ton CO_2e. Utsläppsintensiteten för scope 1 och 2 är 8 kg CO_2e per kvm uthyrningsbar yta.

Total energiförbrukning

	2022	2021
Fjärrvärme (MWh)	56 105	49 859
Varav förnybar (%)	98,6	–
El (MWh)	11 796	10 381
Varav förnybar (%)	72	–
Energiintensitet (MWh/uthyrningsbar yta)	0,136	0,145

Energiförbrukningen per kvm uthyrningsbar yta har minskat med 6 procent.

Andel utsläpp per scope (%)



KlaraBos största utsläpp 2022 ligger i scope 2, köpt fjärrvärme och el. Framgent, när mer komplett data finns tillgänglig, kommer vi troligtvis se en förskjutning mot scope 3.

FÖRSÄKRAN: 20221555748993105?
Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

20230712279G3

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Hur vi arbetar med hållbarhet
Vägen framåt
Intressentdialog
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Cirkulära samhällen
Trygga och trivsamma kvarter
Medarbetare
Hållbara affärer
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Cirkulära samhällen

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

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

Förvaltning
Genom att ta väl hand om det befintliga fastighetsbeståndet kan KlaraBo bidra till ett mer cirkulärt samhälle. Att främja återbruk vid ombyggnation och arbeta för en hög återvinningsgrad av spillmaterial är exempel på åtgärder där KlaraBo kan göra skillnad. Inför renovering av en lägenhet brukar fastighetsskötaren gå igenom inventarierna och spara sådant som går att återanvända någon annanstans i fastigheten.

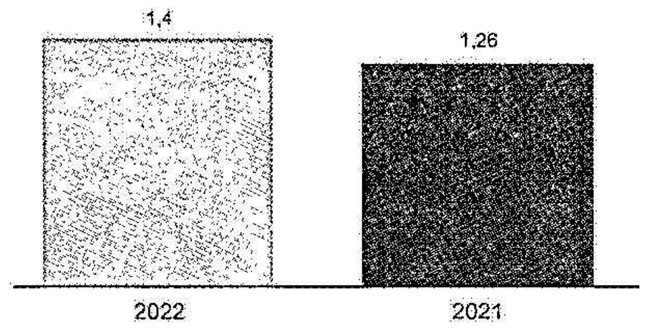
Många lägenheter har ett stort upprustningsbehov men i vissa fall finns potential att behålla och rusta upp delar av inredningen, som till exempel golv och kök. I dagsläget premieras inte återbruk vid förhandling om hyreshöjning. KlaraBo har dock goda förhoppningar om dialog med Hyresgästföreningen i frågan. Som ett första steg kommer KlaraBo att genomföra återbruksinvestering i samband med ROT-renovering för att identifiera material som är i gott skick och kan återbrukas på annan plats i fastigheten alternativt säljas vidare på en återbruksplats. Under 2022 tömdes kärl med cirka 1 600 ton restavfall i KlaraBos fastighetsbestånd. Genom att skapa goda förutsättningar för källsortering kan KlaraBo bidra till minskad klimatpåverkan för sina hyresgäster. Därför jobbas det successivt med att förbättra källsorteringsmöjligheterna i fastigheterna. Under året har ett nytt avtal tecknats med PreZero, med syfte att stärka upp sorteringsmöjligheterna i region Syd.

Nyproduktion
KlaraBo har fattat beslut om att all nyproduktion ska certifieras med minst Svanen. Svanen har stort fokus på material, dess livscykel och kemiska innehåll.

Från och med 2022 kommer KlaraBo att upprätta klimatdeklarationer för nyproducerade fastigheter. Utfallet kommer att inkluderas i scope 3-utsläppen framgent.

KlaraBo har också som mål att öka andelen sorterat byggmaterial för återvinning.

Vattenintensitet (m³/kvm)



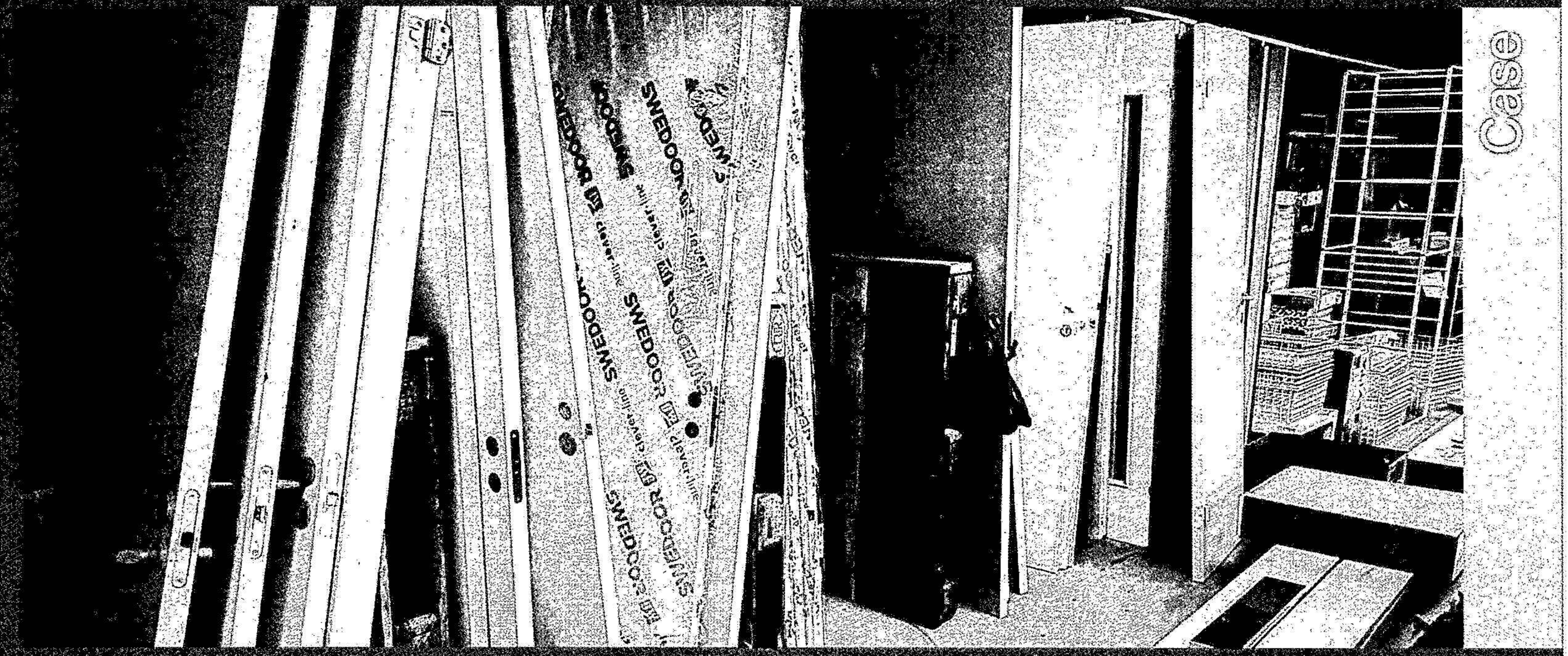
Vattenförbrukningen per uthymingsbar kvadratmeter har ökat något från 2021–2022. Det bedöms bero på att det skett en förskjutning i vattenavläsningen för KlaraBos fastigheter på Gotland. Total vattenförbrukning 2021 var 523 978 kubikmeter och 2022 var den 698 664 kubikmeter.

Mål cirkulära samhällen

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

FIBSURUN20221555748993105 Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Hur vi arbetar med hållbarhet
Vägen framåt
Intressentdialog
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
● Cirkulära samhällen
Trygga och trivsamma kvarter
Medarbetare
Hållbara affärer
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT



Renovering med återbrukade material

Att använda det material som redan finns är, ur miljösynpunkt, alltid att föredra. I Visby har KlaraBo kommit en bra bit på vägen när det handlar om att jobba med återbrukat material i samband med renovering. När det är dags för en lägenhet att renoveras görs en noggrann genomgång av vilket material som kan återbrukas. Det kan handla om till exempel innerdörrar, vitvaror, blandare, dörrhandtag eller badrumsskåp. Materialet mellanlandar på ett 400 kvadratmeter stort lager, där det rengörs, repareras och rustas upp, i väntan på att tas i bruk i en annan lägenhet. Gamla badkar skänks till traktens bönder, som vattenkärl för djuren.

– Den här modellen fungerar väldigt bra. Eftersom vi i Visby har 900 lägenheter med samma typ av förutsättningar kan vi återanvända materialet på ett rationellt sätt. Det sparar såväl pengar som naturens resurser, säger Robert Pejic, områdeschef Öst.

Ett annat exempel är det kontor i Visby som ska omvandlas till 23 lägenheter. Här har KlaraBo ett avtal med rivningsfirman för att omhänderta det material som går att återbruka. På så sätt kan inredningen få nytt liv någon annanstans.

20230712279G5

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Hur vi arbetar med hållbarhet
Vägen framåt
Intressentdialog
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Cirkulära samhällen
Trygga och trivsamma kvarter
Medarbetare
Hållbara affärer
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Trygga och trivsamma kvarter

Det finns samband mellan fysisk miljö, brottslighet och otrygghet. Genom att skapa trygga och trivsamma bostadskvarter kan KlaraBo bidra till ett mer inkluderande samhälle.

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

Förvaltning
För att få en bild av hur KlaraBos hyresgäster upplever boendemiljön, och vilka åtgärder som behövs för att skapa tryggare och mer trivsamma kvarter, kommer vi under 2023 att genomföra trygghetsronder. Det innebär att KlaraBo, tillsammans med boenderepresentanter, går igenom utemiljön och identifierar platser som eventuellt upplevs som otrygga. Det kan till exempel handla om grönytor, belysning och lås.

Sysselsättningsgrad, inkludering och social hållbarhet är tätt sammankopplat. Genom att erbjuda arbete eller sommarjobb till de boende kan KlaraBo bidra till en positiv utveckling.

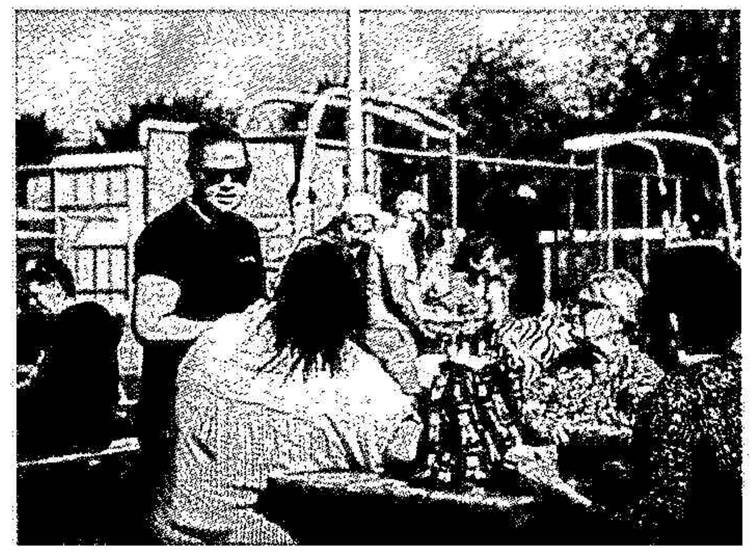
Sedan flera år tillbaka har KlaraBo framgångsrika samarbeten med lokala idrottsföreningar, på flertalet orter i landet, med syfte att bidra till meningsfulla fritidsaktiviteter för de ungdomar som bor i KlaraBos bostadsområden. Ett annat initiativ för att främja social gemenskap för de boende är KlaraBo-dagarna som genomförs årligen på de större orterna där KlaraBo är verksamma. Under dessa dagar bjuds hyresgästerna in för att träffa KlaraBos medarbetare och lära känna varandra under trevliga former. Korvgrillning, hoppborg, tipspromenad och lekar är några av de aktiviteter som brukar stå på agendan.

Nyproduktion
Vid nybyggnation har KlaraBo större möjligheter att redan från början utforma boendemiljön på ett tryggt och trivsamt sätt. Det görs till exempel genom noga övervägda placeringar av entréer, belysning, mötesplatser, planteringar och gångstråk. Utformning och placering av huskropparna med många och väl upplysta entréer bidrar till liv och rörelse kring byggnaderna vilket ökar tryggheten.

Bostad först
I Bollnäs samarbetar KlaraBo med kommunen och Sveriges Stadsmissioner kring modellen Bostad först, som syftar till att minska hemlöshet. Bostad först går ut på att ge hemlösa personer förtur till vanliga lägenheter. Därefter ges de personer som vill ha stöd för att förändra sina liv. Modellen är förankrad i såväl svensk som internationell forskning och har använts framgångsrikt i ett flertal länder. KlaraBo har under året förmedlat sex lägenheter i Bollnäs via Bostad först.

Mål trygga och trivsamma kvarter

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



Verifikat-ID: 20221555748993105 7
Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Hur vi arbetar med hållbarhet
Vägen framåt
Intressentdialog
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Cirkulära samhällen
Trygga och trivsamma kvarter
Medarbetare
Hållbara affärer
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT



Case

Aktiv gemenskap i KlaraBos kvarter

Under namnet Aktiv gemenskap har KlaraBo, tillsammans med Trelleborgs kommun och sju idrottsklubbar, arrangerat prova-på-aktiviteter för de boende i området Fagerängen. Varje tisdag mellan maj och september fick alla som ville prova på olika idrotter, ledda av representanter från olika föreningar och kommunens personal, allt kostnadsfritt. Rugby, konståkning, basket, ishockey och kampsport var några av de idrotter som arrangerades. Syftet med satsningen var att genom gratis aktiviteter skapa rörelseglädje och gemenskap i området.

Även i Bollnäs har KlaraBo satsat på rörelseglädje, bland annat genom en fotbollscup för ungdomar och en multisportplan i området Granbergshöjden. Planen är utrustad med möjlighet till flera olika bollsporter och är mycket uppskattad av de boende.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Hur vi arbetar med hållbarhet
Vägen framåt
Intressentdialog
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Cirkulära samhällen
Trygga och trivsamma kvarter
Medarbetare
Hållbara affärer
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Medarbetare

KlaraBo är ett företag som kännetecknas av entreprenörskraft, personligt engagemang och högt tempo. Vi strävar efter att våra 68 medarbetare ska trivas, utvecklas och nå sin fulla potential.

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

Jämställdhet och mångfald
För KlaraBo är det viktigt att verksamheten präglas av jämställdhet, mångfald och lika rättigheter för alla. Under året togs beslut om mål kopplat till jämställdhet och internationell bakgrund. Senast år 2025 ska vi ha uppnått en långsiktig jämn könsfördelning och spegla samhället med avseende på internationell bakgrund. Ingen ska heller diskrimineras på jobbet. Årligen genomförs en lönekartläggning för att säkerställa en rättvis struktur.

Goda möjligheter till utveckling
En annan viktig del i att trivas på jobbet handlar om möjligheten till utveckling. KlaraBo är ett företag med hög förändringstakt och platt organisation. För medarbetarna finns det goda förutsättningar att utvecklas internt och ta nästa steg i karriären. Under året har åtta medarbetare fått nya roller med utökat ansvar. Läs mer om två av dessa personer på sidan 28 och sidan 29.

Mål medarbetare

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

Sjukfrånvaro (%)

	2022
Sjukfrånvaro kvinnor	3,4%
Sjukfrånvaro män	1,8%

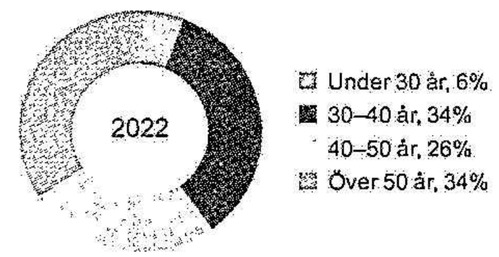
Sjukfrånvaron är exklusive långtidssjukskrivning.

Andel kvinnor och internationell bakgrund (%)

	2022
Andel kvinnor totalt i bolaget	31%
Andel kvinnor i ledande befattning	33%
Andel internationell bakgrund	16%

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

Åldersfördelning (%)



Handlingen 20221555748993105?
Signerat ÅM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Hur vi arbetar med hållbarhet
Vägen framåt
Intressentdialog
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Cirkulära samhällen
Trygga och trivsamma kvarter
Medarbetare
Hållbara affärer
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Hållbara affärer

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

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

Ett integrerat hållbarhetsarbete
KlaraBo ska verka för att integrera såväl ekologisk som social hållbarhet i affärsbeslut kopplat till förvaltning, ombyggnation och nyproduktion.

Affärsetik och Antikorruption
Genom att jobba med medvetenheten kring affärsetik och sund konkurrens skapas förutsättningar för en schysst bygg- och fastighetsbransch. Under året har alla medarbetare signerat att de har läst KlaraBos uppförandekod, i samband med nyanställning går närmaste chef igenom den. KlaraBo har också tagit fram en uppförandekod för leverantörer som bygger på UN Global Compacts principer för arbetsvillkor mänskliga rättigheter, miljö och antikorruption. Genom KlaraBos visselblåsarfunktion finns det möjlighet att anonymt anmäla misstankar om avvikelser från lagar och regler som gäller affärsetik, arbetsvillkor eller mänskliga rättigheter. Inga fall har rapporterats under året.

Renoveringar
I intressentdialogen med Hyresgästföreningen lyftes farhågan att hyreshöjningar till följd av standardhöjande renoveringar på sikt minskar utbudet av billiga bostäder. Renoveringar är en del av KlaraBos affärsmodell, men dessa genomförs endast då den boende själv efterfrågat det, eller i samband med att den boende säger upp avtalet och flyttar ut. Hyreshöjning förhandlas med Hyresgästföreningen, läs mer om det på sidan 19.

EU-taxonomin
KlaraBo omfattas inte i dagsläget av rapporteringskraven enligt EU-taxonomin men har för avsikt att under 2023 undersöka verksamhetens taxonomiförenlighet.

Mål Hållbara affärer

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

FÖRSÄKRAN: 20221555748993105 Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
Hur vi arbetar med hållbarhet
Vägen framåt
Intressentdialog
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor
Klimat och energi
Cirkulära samhällen
Trygga och trivsamma kvarter
Medarbetare
Hållbara affärer
Bestyrkanderapport
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2022 på sidorna 32–44 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

Uttalande
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Malmö den 29 mars

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

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

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för KlaraBo Sverige AB, organisationsnummer 559029-2727, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

VERKSAMHETEN

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

Bolaget inriktar sig på bostadsfastigheter, vilka per 31 december utgör 86% av kontrakterade hyror. Per 31 december har KlaraBos fastighetsbestånd en uthyrningsbar yta om cirka 498 700 kvm fördelat på 6 533 lägenheter samt kontrakterade hyror om ca 569 mkr på årsbasis. Portföljen omfattar även 1 509 lägenheter under byggnation och projektutveckling.

KlaraBo har under året fokuserat på:

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

VÅR MARKNAD

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

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

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

	Koncernen		
Mkr	2022	2021	2020
Hyresintäkter	491,4	337,6	176,7
Driftnetto	278,9	189,9	96,8
Resultat före skatt	183,6	824,6	441,3
Balansomslutning	9 692,0	8 527,7	3 666,2
Soliditet (%)	44,6%	49,3%	39,9%
Medelantal anställda	59,2	54,9	24,0

	Moderbolaget				
Mkr	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	13,5	10,0	7,4	3,5	1,7
Resultat efter finansiella poster	–143,9	18,4	–16,0	0,5	–4,8
Balansomslutning	6 078,5	4 183,5	843,0	506,4	393,6
Soliditet (%)	52,3%	78,5%	86,8%	79,0%	99,6%
Medelantal anställda	8,8	4,6	8,0	6,7	3,8

MÅL

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

Operationella mål

- Vid utgången av år 2025 har KlaraBo som målsättning att äga och förvalta minst en halv miljon kvm bostäder.
- Under perioden 2021 till 2023 har KlaraBo som målsättning att byggstarta minst 200 bostäder och därefter är det långsiktiga målet att byggstarta minst 500 bostäder per år. Bostäderna ska främst vara egenutvecklade och miljöcertifierade.
- Hyresutvecklingen för befintliga bostäder som är renoveringsbara ska genom aktiv förvaltning och investeringar materiellt överstiga den allmänna årliga hyreshöjningen.

Finansiella mål

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

Utdelningspolicy

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

Handlingen är elektroniskt signerad 20230715557489931057 Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Hållbarhetsmål

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

Finansiella riskbegränsningar

KlaraBo eftersträvar en begränsad finansiell risk med följande övergripande riskbegränsningar:

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

Strategi

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

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

FINANSIELL STÄLLNING OCH FINANSIERING

För räkenskapsåret 2022 ökade koncernens förvaltningsresultat med 48,4 procent, och tillväxten i substansvärdet uppgår till 1,5 procent. Belåningsgraden uppgick till 49,7 procent (41,6), och soliditeten till 44,6 procent (49,3). Det egna kapitalet uppgick till 4 320,0 mkr (4 206,9), varav 4 320,0 mkr (4 206,9) var hänförbart till moderbolagets aktieägare. Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 34,5 kr (33,9), vilket är en ökning med 2 procent jämfört med föregående år.

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december 2022 till 4 898,1 mkr (3 883,9). Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, dvs. räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter i förhållande till förvaltningsfastigheter exklusive pågående nyproduktion, uppgick till 53,8 procent (50,3), och den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till cirka 2,5 år (3,2) vid årets slut. KlaraBo arbetar med kapitalbindning på olika löptider i enlighet med koncernens finanspolicy. Räntesäkring, för att begränsa ränterisk, sker genom ränteswappar, och vid årets utgång var 2 150,0 mkr (1 400,0) säkrat genom ränteswappar. Detta tillsammans med fasträntekrediter motsvarar 67,1 procent (49,7) av total räntebärande skuld. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till cirka 3,4 år (1,9), och den genomsnittliga räntan under 2022 uppgick till 3,3 procent (1,9) inklusive derivat.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 105,4 mkr (53,7). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med totalt –547,8 mkr (–651,0). Investeringsverksamheten har främst påverkats av investeringar i nybyggnadsprojekt och investeringar i befintliga fastigheter som har uppgått till –314,5 mkr (268,7). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 173,1 mkr (1 021), där nyupptagna finansiella skulder står för merparten. Totalt uppgick årets kassaflöde till –278,2 mkr (433,9). Likvida medel vid årets utgång uppgick till 338,3 mkr (616,5).

RESULTAT

Centrala administrationskostnader omfattar kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner och uppgick till –46,5 mkr (–44,9). Årets förvaltningsresultat ökade med 48,4 procent till 113,4 mkr (76,4).

Årets resultat efter skatt, hänförligt till moderbolagets aktieägare, uppgick till 125,1 mkr (637,9). Resultatet har påverkats av värdeförändringar av förvaltningsfastigheter om –25,7 mkr (737,3) samt värdeförändringar av derivat om 95,9 mkr (10,9). Skatt på periodens resultat uppgick till –58,5 mkr (–184). Aktuell skatt uppgår till –21,9 mkr och resten avser uppskjuten skatt på värdeförändringar av förvaltningsfastigheter och derivatinstrument.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

KlaraBo hade vid årsskiftet förvaltningsfastigheter, och/eller byggrätter på 34 orter runt om i Sverige; Bjuv, Bollnäs, Borlänge, Falun, Gävle, Helsingborg, Huskvarna, Hässleholm, Höganäs, Höör, Jönköping, Karlskrona, Kristianstad, Kävlinge, Ludvika, Lund, Malmö, Motala, Nybro, Oskarshamn, Ronneby, Skokloster, Smedjebacken, Sundsvall, Svalöv, Tranås, Trelleborg, Umeå, Vaggeryd, Visby, Västervik, Västerås, Växjö och Östersund. Våra befintliga projekt har utvecklats enligt plan eller bättre och vi fortsätter att föra en bred dialog med flera kommuner och andra markägare över hela Sverige.

Inflyttning i februari och mars av nyproduktion i Höganäs om 56 hyreslägenheter.

515 000 A-aktier stämplades om till B-aktier innebärande att antal röster i bolaget gick ner från 283 162 883 till 278 527 883 där varje A-aktie representerar tio röster och varje B-aktie en röst.

Under våren refinansierades befintlig skuld om cirka 1,5 mdkr, motsvarande knappt 40 procent av total lånevolym, med tre till fem års löptid. Därutöver togs nya lån upp om knappt 250 mkr samt säkrades ytterligare upplåning om drygt 1,3 mdkr, att nyttjas vid framtida förvärv. Uppläggningskostnader om knappt 11 mkr bokades som en engångspost i resultaträkningen. Som ett resultat av refinansieringen ökade bolagets kreditbindningstid samtidigt som den genomsnittliga lånemarginalen sjönk då krediterna tecknats till mer fördelaktiga marginaler än vad bolaget tidigare hade.

Under sommaren rekryterades Kristin Lundmark som interim hållbarhetschef, med start i mitten av augusti, som ett led i att fortsätta utveckla KlaraBos strategiska hållbarhetsarbete.

Ett återköpsprogram av aktier påbörjades under året med stöd av bemyndigande från årsstämman den 3 maj 2022. Förvärv får ske av högst så många aktier att KlaraBo efter förvärv innehar högst tio procent av samtliga aktier i bolaget till ett pris inom det vid varje förvärvstillfälle registrerade kursintervallet. Betalning för aktierna erläggs kontant.

Inflyttning den 15 juli av nyproduktion i Höör om 41 hyreslägenheter.

Nuvarande affärsutvecklingschef, Magnus Johansson, tillträdde den 1 september 2022 ny roll med ansvar även för bolagets nyproduktion. Förändringen gjordes i ett led att effektivisera arbetet i ledningsgruppen kopplat till tillväxtstrategin inom nyproduktion. Ett fyraårigt hyresavtal omfattande drygt 2 000 kvm tecknades med Polismyndigheten i Borlänge under tredje kvartalet. Hyresvärdet uppgår till cirka 4,4 mkr. Därutöver tecknades under fjärde kvartalet ett sexårigt hyresavtal om cirka 350 kvm med Statens Servicecenter i Västervik med ett årligt hyresvärde om cirka 1,7 mkr, samt ett utökat hyresavtal med Praktikertjänst i Malmö om ytterligare drygt 130 kvm uppgående till cirka 0,2 mkr i årshyra.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Under fjärde kvartalet anslöt sig KlaraBo till LFM30 som är Malmös lokala färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor senast år 2030, bestående av sex strategiska fokusområden med detaljerade målsättningar.

Nya hållbarhetsmål i linje med Parisavtalet och FN:s globala mål för hållbar utveckling antogs under sista kvartalet. De nya målen innefattar även socialt ansvar och bolagsstyrning.

TRANSAKTIONER

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

I början av juli förvärvades 37 hyreslägenheter i Västervik till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 34 mkr, med sammantagna ytor om 2 200 kvm BOA fördelat på tre fastigheter. Fastigheterna kompletterar KlaraBos 167 befintliga hyreslägenheter på orten och kommer att förvaltas av befintlig organisation.

877 hyreslägenheter i Östersund förvärvades till ett värde om cirka 860 mkr efter avdrag för latent skatt, med sammantagna ytor om cirka 62 000 kvm. Hyresvärdet uppgår till cirka 65 mkr per år med en snitthyra om 964 kr/kvm. Förvärvet finansierades med banklån och egen kassa där banklånen löper med en fast ränta om 1,4 procent.

NYPRODUKTION

Tilldelad markanvisning i Skellefteå och vunnen markanvisningstävling i Växjö

Under första kvartalet tilldelades KlaraBo en markanvisning av Skellefteå kommun i stadsdelen Anderstorg. Markanvisningen omfattar färdig detaljplan med cirka 7 200 kvm BTA där bolaget kommer att uppföra omkring 100 hyreslägenheter. Vidare vann KlaraBo under första kvartalet en markanvisningstävling i Växjö kommun i stadsdelen Vikaholm. Vikaholm kännetecknas som ett hållbart bostadsområde och kommer innehålla cirka 1 000 bostäder när området är färdigställt. Bidraget från KlaraBo grundar sig på cirka 10 500 kvm BTA motsvarande omkring 120 hyreslägenheter.

Tilldelad markanvisning i Malmö

Under andra kvartalet tilldelades KlaraBo, tillsammans med samarbetspartnern OBOS Nya Hem, en markanvisning av Malmö stad vid kvarteret öster om mässan i Hyllie. Markanvisningen omfattar en färdig detaljplan om 21 500 kvm BTA motsvarande 318 lägenheter som kombinerar bostads- och hyresrätter. Volymen på exploateringen delas lika mellan KlaraBo och OBOS där detaljplanen vunnit laga kraft och byggstart är planerad till våren 2024.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Överkursfond	3 223 057 479
Balanserat resultat	42 259 289
Årets resultat	–92 076 959
Summa	**3 173 239 809**

Styrelsen föreslår att ovanstående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	3 173 239 809
Summa	**3 173 239 809**

Transaktion 09222115557489931057 Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Risker och riskhantering

STRATEGISKA RISKER

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

Miljörisker

Beskrivning av risk

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

Exponering

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

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

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

Hantering

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

Politiska beslut och risker kopplade till lagar och tillstånd

Beskrivning av risk

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

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

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

Exponering

Framtida eventuella förändringar i lagar såsom skattelagstiftningen, regleringar och myndighetsföreskrifter ställer krav på KlaraBo och dess förmåga att anpassa sig till sådana förändringar och kan komma att få en negativ effekt på koncernens resultat.

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

Hantering

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

OPERATIONELLA RISKER

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

Förändrade hyresintäkter, hyresutveckling och hyressättning

Beskrivning av risk

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

HANDLINGS-ID: 20221555748993105 Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

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

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

KlaraBo bedömer att risken för lägre hyresintäkter hänförligt till bostäder är låg, eftersom det råder bostadsbrist i Sverige. Risken för lägre hyresintäkter i lokalbeståndet är högre än i bostadsbeståndet. Under 2022 kom cirka 85 procent av KlaraBos intäkter från bostäder och cirka 15 procent från kommersiella lokaler/samhällsfastigheter samt förråd och parkeringsplatser.

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

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

Exponering
Flera varor och tjänster för drift av fastigheterna kan köpas endast från en eller ett fåtal aktörer, vilket kan medföra att KlaraBo tvingas acceptera de rådande prisnivåerna i brist på alternativ. Värmekostnader är t.ex. föremål för säsongsvariationer där kostnaderna stiger under vintern, vilket gör att KlaraBo har begränsade möjligheter att kontrollera dessa kostnader. Ökade drift- och underhållskostnader skulle kunna få en negativ effekt på KlaraBos verksamhet, finansiella ställning och resultat.

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

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

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

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

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

Hantering
KlaraBo arbetar med erfarna projektledare externt och internt både vid ny- och ombyggnation, för att minimera kostnadsökningar i projekten. I de fall KlaraBo bekostar investeringar för lokalanpass-

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

ningar kompenseras koncernen i många fall av investeringstillägg i hyresavtal. Bankgarantier används för att säkerställa leverantörers och/eller entreprenörers eventuella tillkortakommanden. Inför nybyggnation görs marknadsbedömningar av efterfrågan och betalningsviljan på orten.

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

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

Hantering
KlaraBo arbetar ständigt med att förbättra attraktiviteten som arbetsgivare genom olika åtgärder. Arbetet med att stärka och grunda koncernens värderingar har fortsatt att utvecklas under 2022. Incitamentsprogram i form av teckningsoptioner finns, med syfte att motivera och behålla medarbetare.

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

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

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

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

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

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

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

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

Förändringar i marknadsräntor
Beskrivning av risk
KlaraBos finansiering sker genom upplåning från kreditinstitut där en majoritet av de långfristiga skulderna löper med rörlig ränta. Till följd därav utgörs en av KlaraBos största kostnadsposter av räntekostnader. KlaraBo är därmed exponerad för en ränterisk, dvs. risken för att förändringar i räntorna påverkar KlaraBos räntekostnader och därmed får en negativ effekt på koncernens resultat och kassaflöden.

Exponering
Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler samt vilken strategi KlaraBo väljer för räntebindning. Den genomsnittliga räntenivån på räntebärande skulder per 31 december 2023 uppgick till drygt 2,3 procent, inklusive ränteswappar.

Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten och de kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens styrränta. Marknadsräntorna kan även komma att påverka den del av KlaraBos skulder som omfattas av ränteswappar. KlaraBo hade per 31 december 2022 ett sammanlagt utestående nominellt belopp om 2 150 mkr (1 400) i ränteswappar. Räntederivaten redovisas till verkligt värde i balansräkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande, på räntederivaten. Om marknadsräntorna

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

sjunker kommer marknadsvärdet på KlaraBos räntederivat att minska, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på KlaraBos resultat.

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

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

Vid utgången av räkenskapsåret uppgick räntebindningen till 3,4 år, och andel av låneportföljen som löper med fast ränta uppgick till 67,1 procent.

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

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

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

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

- En likviditetsreserv om minst 3 månader ska vid var tid finnas tillgänglig.
- Maximalt 30 procent av skulden får förfalla inom en enskild 12-månadersperiod.
- Antal långivare gällande banklån bör uppgå till minst två där ingen enskild långivare långsiktigt får stå för mer än 60 procent av den totala utestående volymen av banklån.
- En god spridning i förfallostruktur på skulden ska eftersträvas.

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

Exponering
En fastighetsvärdering är en uppskattning av priset som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antagande om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter och vid fastighetsvärderingar bör hänsyn tas till ett osäkerhetsintervall för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. Eftersom KlaraBos redovisade tillgångar till övervägande del utgörs av fastigheter skulle en värdeminskning få negativa konsekvenser för koncernen. Ett minskat fastighetsvärde kan medföra en risk att KlaraBo inte erhåller ny finansiering eller att ny finansiering måste ske till ett högre pris än tidigare. Detta kan i sin tur leda till minskade intäkter, eftersom KlaraBo inte kan ta tillvara på olika investeringsmöjligheter, eller ökade kostnader till följd av dyrare finansiering. Ett minskat fastighetsvärde har också en negativ effekt på eget kapital. KlaraBos fastighetsvärde uppgick till 9 170,7 mkr (7 850) vid räkenskapsårets utgång. Känslighetsanalys gällande förvaltningsfastigheter återfinns i not 14.

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

TRANSAKTION 09222115557489931057 Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Flerårsöversikt nyckeltal

Mkr	2022	2021	2020	2019
Fastighetsrelaterade				
Hyresintäkter, mkr	491,4	337,6	176,7	97,7
Förvaltningsresultat, mkr	113,4	76,4	35,8	26,4
Periodens resultat, mkr	125,1	640,5	345,2	141,3
Överskottsgrad, %	55,6	55,2	54,1	55,3
Reell uthyrningsgrad, %	98,1	98,6	99,3	n.a.
Förvaltningsfastigheter, mkr	9 170,7	7 719,3	3 452,1	1 899,7
Marknadsvärde/kvm	18 044	18 527	15 918	13 209
Total uthyrningsbar yta, tkvm	498,7	416,6	208,8	137,6
Antal lägenheter i förvaltning	6 533	5 412	2 682	1 819
Antal lägenheter i projektutveckling	1 509	1 494	1 159	1 152
Finansiella				
Soliditet, %	44,6	49,3	39,9	37,5
Belåningsgrad, %	49,7	41,6	52,8	56,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0x	2,1x	2,0x	3,2x
Långsiktigt substansvärde, mkr	4 525,6	4 471,9	1 157,3	495,3
Aktierelaterade				
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,86	0,93	0,47	0,34
Eget kapital per aktie, kr	32,9	31,9	21,9	14,9
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	34,5	33,9	23,7	15,3
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %	–7,3	98	41	–223
Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %	1,7	43	55	25
Antal aktier vid periodens utgång före utspädning, miljoner	131,2	131,8	48,8	32,4
Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden före utspädning, miljoner	131,7	82,3	41,0	32,4

20221555748993105 7

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

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not	2022	2021
	1, 2, 3, 4, 5, 6		
Hyresintäkter	7	491,4	337,6
Övriga rörelseintäkter		10,2	6,6
Fastighetskostnader	8,9	–222,7	–154,3
Driftnetto		**278,9**	**189,9**
Centrala administrationskostnader	9, 10, 11	–46,5	–44,9
Rörelseresultat		**232,4**	**145,1**
Finansiella intäkter	13	1,4	0,0
Finansiella kostnader	13	–121,8	–68,6
Förvaltningsresultat		**112,1**	**76,5**
Värdeförändringar fastigheter	14	–25,7	737,3
Värdeförändringar derivat	15	95,9	10,9
Andel av resultat efter skatt från gemensamt styrda företag	16	1,3	–0,1
Resultat före skatt		**183,6**	**824,6**
Skattekostnad	17	–58,5	–184,1
Årets resultat		**125,1**	**640,5**
Hänförbart till:			
Moderbolagets aktieägare		125,1	637,9
Innehav utan bestämmande inflytande		–	2,7

Koncernens rapport över övrigt totalresultat

Mkr	Not	2022	2021
Årets resultat		125,1	640,5
Övrigt totalresultat		–	–
Summa totalresultat för året		**125,1**	**640,5**
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		125,1	637,9
Innehav utan bestämmande inflytande		–	2,7
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, före utspädning, kr		0,95	7,75
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, efter utspädning, kr		0,95	7,67

20230712155574899931057 Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1, 2, 3, 4, 5, 6		
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		0,4	1,4
Summa immateriella anläggningstillgångar		**0,4**	**1,4**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	9 170,7	7 850,0
Inventarier	18	9,8	5,3
Summa materiella anläggningstillgångar		**9 180,5**	**7 855,3**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i gemensamt styrda företag	16	17,3	16,0
Fordringar hos gemensamt styrda företag		2,8	2,9
Derivatinstrument	15	103,1	7,2
Summa finansiella anläggningstillgångar		**123,3**	**26,1**
Uppskjutna skattefordringar	17	0,4	8,8
Summa anläggningstillgångar		**9 304,6**	**7 891,6**
Omsättningstillgångar			
Kund- och hyresfordringar		2,5	3,7
Övriga fordringar		18,6	10,9
Upparbetad ej fakturerad intäkt		1,5	1,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	26,5	3,5
Summa omsättningstillgångar		**49,1**	**19,6**
Likvida medel		338,3	616,5
Summa tillgångar		**9 692,0**	**8 527,7**

Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1, 2, 3, 4, 5, 6		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Aktiekapital		6,6	6,6
Övrigt tillskjutet kapital		3 223,7	3 235,7
Balanserat resultat inklusive årets resultat		1 089,7	964,6
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**4 320,0**	**4 206,9**
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	0,0
Summa eget kapital		**4 320,0**	**4 206,9**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21	4 800,6	3 124,8
Uppskjuten skatteskuld	17	309,2	281,0
Övriga långfristiga skulder		0,5	0,5
Summa långfristiga skulder		**5 110,3**	**3 406,3**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21	97,5	759,1
Leverantörsskulder		19,8	17,4
Aktuell skatteskuld	17	22,5	20,8
Övriga kortfristiga skulder		8,9	4,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	113,0	112,3
Summa kortfristiga skulder		**261,7**	**914,4**
Summa skulder		**5 372,0**	**4 320,7**
Summa eget kapital och skulder		**9 692,0**	**8 527,7**

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

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	2,4	730,9	338,0	1 071,4	391,6	1 463,0
Årets resultat			637,9	637,9	2,7	640,5
Övrigt totalresultat				0,0		0,0
Summa totalresultat för året			637,9	637,9	2,7	640,5
Nyemission	4,1	2 531,7		2 535,9		2 535,9
Kostnader hänförliga till emissioner		–30,8		–30,8		–30,8
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			–11,3	–11,3	–394,2	–405,5
Teckningsoptioner		3,9		3,9		3,9
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	4,1	2 504,8	–11,3	2497,6	–394,2	2 103,4
Utgående eget kapital 2021-12-31	6,6	3 235,7	964,6	4 206,9	0,0	4 206,9
Ingående eget kapital 2022-01-01	6,6	3 235,7	964,6	4 206,9	0,0	4 206,9
Årets resultat			125,1	125,1	0,0	125,1
Övrigt totalresultat				0,0		0,0
Summa totalresultat för året			125,1	125,1	0,0	125,1
Kostnader hänförliga till emissioner		–0,3		–0,3		–0,3
Återköp av aktier		–11,7		–11,7		–11,7
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	0,0	–12,0	0,0	–12,0	0,0	–12,0
Utgående eget kapital 2022-12-31	6,6	3 223,7	1 089,7	4 320,0	0,0	4 320,0

Handlingens unika id: 20230715557489931057
Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

202307122798I

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Koncernens rapport över kassaflöde

Mkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		232,4	145,1
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivning på inventarier)		2,2	1,3
Erhållen/betald ränta		–104,0	–74,2
Betald skatt		–25,3	–18,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**105,4**	**53,7**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		13,3	86,1
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		–22,2	–76,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**96,5**	**63,8**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		–252,4	21,4
Utköp av innehav utan bestämmande inflytande		–	–406,2
Investeringar i förvaltningsfastigheter		–197,1	–154,9
Nyproduktionsinvesteringar		–117,4	–135,2
Erhållet investeringsstöd		20,2	25,5
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0,0	–1,1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		–1,3	–0,5
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0,2	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–547,8**	**–651,0**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission, netto		–	1 137,8
Likvid från teckningsoptioner		–	3,9
Nyupptagna finansiella skulder	21	557,8	893,1
Låneupptagningskostnader	21	–14,6	–2,2
Amortering av finansiella skulder	21	–358,4	–1 019,9
Förändring byggnadskreditiv	21	–	8,5
Återköp av egna aktier		–11,7	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**173,1**	**1 021,2**
Periodens kassaflöde		**–278,2**	**433,9**
Likvida medel vid årets ingång		616,5	182,7
Likvida medel vid årets slut		**338,3**	**616,5**

15557489931057 Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

20230712279B2

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2022	2021
	1, 2, 3, 4, 5, 6		
Nettoomsättning	22	13,5	10,0
Övriga externa kostnader	11	–21,2	–21,9
Personalkostnader	9	–15,6	–13,2
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		–0,2	–0,1
Rörelseresultat		–23,5	–25,2
Resultat från andelar i koncernföretag	12	–116,9	45,5
Ränteintäkter och liknande resultatposter	13	76,0	13,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	–79,5	–15,6
Resultat efter finansiella poster		–143,9	18,4
Erhållna koncernbidrag		60,7	25,0
Resultat före skatt		–83,2	43,4
Skattekostnad	17	–8,9	0,0
Årets resultat		–92,1	43,4

Moderbolagets rapport över totalresultat

Mkr	2022	2021
Årets resultat	–92,1	43,4
Övrigt totalresultat	–	–
Summa totalresultat för året	–92,1	43,4

20230712155574899310S7 Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1, 2, 3, 4, 5, 6		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0,0	1,4
Inventarier	18	0,8	0,1
Summa materiella anläggningstillgångar		**0,8**	**1,5**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	24	2 345,9	2 175,4
Fordringar hos koncernföretag	22	3 351,9	1 362,5
Andelar i gemensamt styrda företag	16	16,3	16,3
Uppskjutna skattefordringar	17	–	8,8
Summa finansiella anläggningstillgångar		**5 714,1**	**3 563**
Summa anläggningstillgångar		**5 714,9**	**3 564,5**
Omsättningstillgångar			
Kund- och hyresfordringar		–	0,8
Fordringar hos koncernföretag	22	80,3	2,8
Fordringar hos gemensamt styrda företag		2,7	2,7
Övriga fordringar		5,7	5,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	2,4	0,3
Summa omsättningstillgångar		**91,1**	**11,8**
Kassa och bank		272,5	607,2
Summa tillgångar		**6 078,5**	**4 183,5**

Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		6,6	6,6
Summa bundet eget kapital		**6,6**	**6,6**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		3 223,1	3 223,3
Balanserat resultat		42,3	10,6
Årets resultat		–92,1	43,4
Summa fritt eget kapital	25	**3 173,2**	**3 277,2**
Summa eget kapital		**3 179,8**	**3 283,8**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	22	2 552,9	722,3
Summa långfristiga skulder		**2 552,9**	**722,3**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	22	338,3	158,6
Leverantörsskulder		2,2	0,4
Aktuell skatteskuld	17	0,1	0,7
Övriga kortfristiga skulder		0,0	0,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	5,1	17,3
Summa kortfristiga skulder		**345,8**	**177,4**
Summa skulder		**2 898,7**	**899,7**
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		**6 078,5**	**4 183,5**

20230712279B4

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Moderbolagets förändring av eget kapital

Mkr	Aktie-kapital	Överkurs-fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2021-01-01	2,4	722,3	6,7	731,5
Årets resultat			43,4	43,4
Övrigt totalresultat				0,0
Summa totalresultat för året	0,0	0,0	43,4	43,4
Nyemission	4,1	2 531,7		2 535,9
Kostnader hänförliga till emissioner		–30,8		–30,8
Teckningsoptioner			3,9	3,9
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	4,1	2 500,9	3,9	2 508,9
Belopp vid årets utgång 2021-12-31	6,6	3 223,3	54,0	3 283,8
Belopp vid årets ingång 2022-01-01	6,6	3 223,3	54,0	3 283,8
Årets resultat			–92,1	–92,1
Övrigt totalresultat				0,0
Summa totalresultat för året	0,0	0,0	–92,1	–92,1
Nyemission				0,0
Kostnader hänförliga till emissioner		–0,3		–0,3
Återköp av aktier			–11,7	–11,7
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	0,0	–0,3	–11,7	–11,9
Belopp vid årets utgång 2022-12-31	6,6	3 223,0	–49,8	3 179,8

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		–23,5	–25,2
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivning på inventarier)		0,2	0,1
Erhållen/betald ränta		–10,8	–16,3
Betald skatt		–0,6	–8,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**–34,7**	**–49,4**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		–297,7	71,0
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		169,4	–29,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**–163,1**	**–7,9**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		–0,9	–0,6
Förvärv av dotterföretag		–0,1	–115,2
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		0,0	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–1,0**	**–115,8**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission, netto		–0,2	1 010,0
Förändring koncern		–158,8	
Likvid från teckningsoptioner		–11,7	
Amortering av finansiella skulder		–	–361,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**–170,7**	**648,9**
Periodens kassaflöde		**–334,7**	**525,2**
Likvida medel vid årets ingång		607,2	82,0
Likvida medel vid årets utgång		**272,5**	**607,2**

HANDLING 20221555748993105 7 Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

20230712279B5

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Noter

Not 1

Allmän information

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

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

KlaraBo Sverige AB, org nr 559029-2727, har sitt säte i Malmö. Bolagets besöksadress är Hyllie Vattenparksgata 11A, Malmö. Denna års- och koncernredovisning har godkänts av styrelsen den 29 mars 2023 och kommer att föreslås att fastställas av årsstämman den 3 maj 2023.

Not 2

Sammanfattning av väsentliga redovisningsprinciper

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

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

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att bolagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt antaganden om redovisningsprinciperna och redovisade belopp såsom tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden ska baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som bedöms rimliga under rådande omständigheter. Koncernledningen ska ta hänsyn till utveckling och rådande information om koncernens väsentliga redovisningsprinciper, samt bedöma valet och tillämpningen av dessa. De områden som innefattar en hög grad av bedömning som är komplexa, eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen, anges i not 4.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som inte har tillämpats i förtid
Nya standarder vilka trätt i kraft 2022
Vid upprättande av koncernredovisningen används samma redovisnings- och värderingsprinciper såsom de beskrivits i årsredovisningen för 2021. Av EU godkända och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka KlaraBos resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Förändringar i svenska regelverket
Förändringar under 2022 har inte haft någon väsentlig påverkan på KlaraBos redovisning.

Nya standarder vilka träder i kraft 2023
KlaraBo har ännu inte sett över effekterna av ändringen av IAS 1 som rör redovisningsprinciper samt klassificering av skulder vilka är tillämpliga för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2023 och senare. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committe bedöms för närvarande inte påverka KlaraBos resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Detsamma gäller svenska regelverk.

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

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

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

Företag kan välja att utföra ett "koncentrationstest" som, om det visar på att förvärvet är ett tillgångsförvärv, innebär att ingen ytterligare bedömning krävs. Om hela det verkliga värdet av de förvärvade bruttotillgångarna i allt väsentligt kan hänföras till en tillgång eller en grupp av liknande tillgångar visar det frivilliga testet att förvärvet utgör ett tillgångsförvärv. Om testet genomförs och det inte går att visa på att det är ett tillgångsförvärv måste

Version: 1.0 20230315557489931057
Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

▷ Not 2, forts.

vidare bedömning göras för att avgöra huruvida förvärvet är ett rörelseförvärv eller ej.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20230712279B6 Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

▷ Not 2, forts.

till väsentliga skillnader i belopp eller tidpunkt för hur intäkten hade redovisats enligt IFRS 15.

Utfakturerad fastighetsskatt redovisas som intäkt i den period den avser.

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

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

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

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

Från och med 1 januari 2022 har möjlighet till investeringsstöd upphört. Dock har under året investeringsstöd som ansökts om före 1 januari 2022 betalats ut av Länsstyrelsen.

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

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

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

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

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

Inkomstskatter
Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt
Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt redovisas i rapport över totalresultat utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital, varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

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

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

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

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

Vid redovisning av ett förvärv av tillgångar redovisas ingen uppskjuten skatt på eventuella övervärden. Samtliga av koncernens genomföra förvärv har klassificerats som förvärv av tillgångar,

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

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Not 2, forts.

varför ingen uppskjuten skatt initialt redovisats hänförlig till fastigheter avseende dessa förvärv.

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier

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

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

Beräknande nyttjandeperioder, år:

Inventarier	3–10

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter avses en fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Även fastigheter under uppförande hänförs till denna kategori. Förvaltningsfastigheterna redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas därefter i balansräkningen till verkligt värde i enlighet med IAS40. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i rapporten över totalresultat på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet, om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar. Marknadsvärdet tas fram till varje kvartal.

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

Vid förvärv av fastigheter eller bolag bokförs transaktionen vanligen per tillträdesdagen, eftersom risker och förmåner som följer av ägandet normalt övergår den dagen.
Till redovisat värde läggs även tillkommande utgifter, dock endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Orealiserad värdeökning för förvaltningsfastigheter i projektutveckling

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

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

Finansiella instrument

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

Redovisning och borttagande

Finansiella tillgångar och skulder redovisas när koncernen blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Transaktioner med finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen som är den dag då koncernen förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgångarna. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företaget har presterat enligt överenskommelse. Skulder redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala även om faktura ännu inte har mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura har mottagits.

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

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

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar/skuldinstrument

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering av förväntade kreditförluster. Effektivräntan är den ränta som exakt diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under den förväntade löptiden för den finansiella tillgången (eller finansiella skulden) till redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång (eller till det upplupna anskaffningsvärdet för en finansiell skuld). Vid beräkning av effektivräntan ska de förväntade kassaflödena uppskattas genom att beakta samtliga avtalsvillkor för det finansiella instrumentet men ska inte beakta

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Not 2, forts.

de förväntade kreditförlusterna. Beräkningen innefattar alla avgifter som betalats eller erhållits av avtalsparterna, som är en integrerad del av effektivräntan; transaktionskostnader och alla andra premier eller rabatter.

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

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

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

Koncernens kunder är generellt sett en homogen grupp med likartad riskprofil, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar, alternativt enskilda innehav, bedöms dock per motpart/innehav. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av osäkra framtida händelser. Eventualförpliktelser redovisas också när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att det ej tillförlitligt kan beräknas.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Not 2, forts.

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

Följande skillnader finns mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Not 5

Finansiella riskfaktorer

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

Under 2022 har säkringsredovisning inte tillämpats på något säkringsinstrument.

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

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

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

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

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

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

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

Koncernens transaktionsexponering, före valutasäkringsåtgärder, där inköp kontrakterats i EUR uppgick till cirka 471 KEUR per 31 december 2022. 100 procent av risken har säkrats genom valutaderivat där EUR köpts per framtida datum för att täcka inköpen i EUR, till en genomsnittlig kurs om 10,26, och med förfall fram till 2024.

KlaraBo har per bokslutsdagen ingen omräkningsexponering.

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

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

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

20230712155748993105 7
Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Not 3, forts.

perioder med höga räntor och av styrelsens uppfattning om önskad risknivå. Vid valet av strategi ska det dock säkerställas att möjliga marknadsvärdesförändringar på de räntesäkringar som krävs för att uppnå föreslagen strategi inte riskerar att ge oacceptabla effekter på det egna kapitalet. Finanspolicyn sätter följande mål:

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

Den genomsnittliga räntenivån på räntebärande skulder per 31 december 2022 uppgick till drygt 3,3 procent, inklusive ränteswappar. Exklusive STIBOR och ränteswappar uppgick den genomsnittliga lånemarginalen till 1,65 %. Koncernens räntederivat redovisas till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten. Om marknadsräntorna sjunker kommer marknadsvärdet på KlaraBos räntederivat att minska, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på KlaraBos resultat. Möjlighet till nettning av derivat gällande förpliktelser gentemot samma motpart finns.

Räntesäkringar

2022-12-31

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

2021-12-31

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

Känslighetsanalys – räntekostnader inklusive derivat

2022

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

2021

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

Genomsnittlig räntebindning inklusive derivat

2022-12-31

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

2022-12-31

Förfalloår	Mkr	Andel, %
Räntebindningstid, år		3,4

2021-12-31

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

I ovanstående tabell exkluderas räntebärande skulder hänförliga till projektutveckling, vilka uppgår till 54,5 mkr. Även skuld avseende IFRS16-bokningar om 12,5 mkr exkluderas samt periodiserade upplåningskostnader om 3,0 mkr.

Kapitalrisk

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

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

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

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Not 3, forts.

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

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

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

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

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

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

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

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

Förfallostruktur för koncernens räntebärande skulder
Kapitalbindning

2022-12-31

Förfalloår	Mkr	Andel, %
2023	536	11
2024	369	8
2025	2 970	61
2026	455	9
>2026	503	10
Total	**4 834**	**100**
Kapitalbindningstid, år		2,5

2021-12-31

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

I ovanstående tabell exkluderas räntebärande skulder hänförliga till projektutveckling, vilka uppgår till 54,5 mkr. Även skuld avseende IFRS16-bokningar om 12,5 mkr exkluderas samt periodiserade upplåningskostnader om 3,0 mkr.

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

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Not 3, forts.

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

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

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

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

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

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Kund- och hyresfordringar	6,1	6,2	–	–
Reserv för osäkra kund- och hyresfordringar	–3,6	–2,5	–	–
Summa kund- och hyresfordringar	**2,5**	**3,7**	**0,0**	**0,0**

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

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående reserv för osäkra kund- och hyresfordringar	2,5	1,4	–	–
Årets förändring	1,1	1,1	–	–
Utgående reserv för osäkra kund- och hyresfordringar	**3,6**	**2,5**	**0,0**	**0,0**

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

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

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

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

Bolagets placeringar av överskottslikviditet får ske i:

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

Godkända instrument är deposit och certifikat.

Handlingsid: 20221555748993105 7 Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Not 4

Uppskattningar och bedömningar

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

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

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

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

Not 5

Segmentsrapportering

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

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

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

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

KlaraBo har inga enskilda kunder som överstiger 10 procent av koncernens intäkter, för 2021 respektive 2022, som ska upplysas om. Samtliga intäkter hänför sig till hyresgäster i Sverige, och samtliga anläggningstillgångar är belägna i Sverige.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Not 5, forts.

Koncernens rapport över totalresultat, mkr	Fastighetsförvaltning 2022 jan–dec	Fastighetsförvaltning 2021 jan–dec	Projektutveckling 2022 jan–dec	Projektutveckling 2021 jan–dec	Övrigt 2022 jan–dec	Övrigt 2021 jan–dec	Koncernen 2022 jan–dec	Koncernen 2021 jan–dec
Intäkter	501,5	343,8	0,0	0,3	0,1	0,1	501,6	344,2
Kostnader	–222,4	–154,3	–0,3	0,0	0,0	0,0	–222,7	–154,3
Driftnetto	**279,1**	**189,5**	**–0,3**	**0,3**	**0,1**	**0,1**	**278,9**	**189,9**
Centrala administrationskostnader	–10,0	–8,3	–0,2	0,0	–36,4	–36,5	–46,5	–44,8
Rörelseresultat	**269,1**	**181,3**	**–0,5**	**0,3**	**–36,3**	**–36,4**	**232,3**	**145,1**
Finansiella intäkter/kostnader	–104,8	–58,7	–3,1	0,0	–11,1	–9,9	–119,0	–68,7
Förvaltningsresultat	**164,3**	**122,6**	**–3,6**	**0,3**	**–47,4**	**–46,4**	**113,3**	**76,4**
Värdeförändringar fastigheter	–26,8	704,5	1,0	32,9	0,0	–0,2	–25,7	737,2
Värdeförändringar derivat	26,8	6,3	0,4	2,3	68,7	2,3	95,9	10,9
Resultat före skatt	**164,3**	**833,4**	**–2,2**	**35,4**	**21,4**	**–44,3**	**183,5**	**824,6**
Skattekostnad	–44,0	–175,9	–0,4	–7,7	–14,2	–0,5	–58,5	–184,1
Årets resultat	**120,4**	**657,5**	**–2,5**	**27,8**	**7,2**	**–44,8**	**125,1**	**640,5**

Koncernens rapport över finansiell ställning, mkr	Fastighetsförvaltning 2022 jan–dec	Fastighetsförvaltning 2021 jan–dec	Projektutveckling 2022 jan–dec	Projektutveckling 2021 jan–dec	Övrigt 2022 jan–dec	Övrigt 2021 jan–dec	Koncernen 2022 jan–dec	Koncernen 2021 jan–dec
Förvaltningsfastigheter	9 006,0	7 608,6	164,7	241,3	0,0	0,0	9 170,7	7 850,0
Långfristiga räntebärande skulder	4 800,6	3 124,8	0,0	0,0	0,0	0,0	4 800,6	3 124,8
Kortfristiga räntebärande skulder	43,1	699,2	54,5	60,0	0,0	0,0	97,5	759,1
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till omvärdering av fastigheter	287,3	273,6	0,6	5,7	0,0	0,0	287,9	279,2

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

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Not 6

Finansiella instrument och finansiell riskhantering

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

	Finansiella poster redovisade till verkligt värde via resultatet		Finansiella poster redovisade till upplupet anskaffningsvärde	
Koncernen, mkr	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Finansiella tillgångar				
Derivatinstrument	103,1	7,2		
Kund- och hyresfordringar			2,5	3,7
Övriga fordringar			18,6	10,9
Upparbetad ej fakturerad intäkt			1,5	1,5
Likvida medel			338,3	616,5
Summa	**103,1**	**7,2**	**360,9**	**632,6**
Finansiella skulder				
Räntebärande skulder till kreditinstitut			4 885,7	3 875,7
Övriga räntebärande skulder	12,5	8,3		
Derivatinstrument				
Leverantörsskulder			19,8	17,4
Övriga skulder			9,4	5,4
Upplupna kostnader			113,0	111,9
Summa	**12,5**	**8,3**	**5 027,8**	**4 010,4**

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

Moderbolagets samtliga finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

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

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

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

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Not 7

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter fördelar sig enligt nedanstående tabell.

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Bostad	422,7	287,1
Lokal	58,5	44,0
Övrigt	10,1	6,5
Summa	491,4	337,6

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

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

Not 8

Fastighetskostnader

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Driftkostnader	159,7	103,5
Underhållskostnader	27,3	25,9
Förvaltningsadministration	24,1	17,7
Fastighetsskatt	11,6	7,1
Summa	222,7	154,3

I förvaltningsadministration ingår främst personalkostnader som redovisas i not 9.

Not 9

Personal

Medelantal anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Kvinnor	15	12	5	2
Män	44	29	4	3
Summa	59	41	9	5

Könsfördelning

	Moderbolaget	
Styrelse	2022	2021
Kvinnor	2	2
Män	6	6

	Moderbolaget	
VD och ledningsgrupp	2022-12-31	2021-12-31
Kvinnor	1	1
Män	3	4

Löner och ersättningar, sociala kostnader och pensioner

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Löner och ersättningar				
Styrelse, VD och ledande befattningshavare	8,5	8,2	7,0	7,3
Övriga anställda	25,2	16,5	3,1	0,4
Summa	33,7	24,6	10,1	7,7
Sociala kostnader				
Styrelse, VD och ledande befattningshavare	5,0	4,3	4,2	4,0
(varav pensionskostnader)	*(1,8)*	*(1,7)*	*(1,5)*	*(1,6)*
Övriga anställda	10,3	6,1	1,7	0,0
(varav pensionskostnader)	*(1,7)*	*(0,7)*	*(0,6)*	*(0,1)*
Summa	15,3	10,4	5,9	4,0

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

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

▷ Not 9, forts.

Ersättning till ledande befattningshavare

2022

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

2021

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

Styrelsearvoden

Styrelsearvode har under 2022 utgått med 400 000 kr (400 000) till styrelseordförande samt med 200 000 kr per person till övriga styrelseledamöter. Ersättning för utskottsarbete tillkommer med totalt 230 000 kr. Beloppen sträcker sig från årsstämman 2022-05-03 till och med årsstämman 2023-05-03. Utöver ersättningar till ledande befattningshavare har under året 500 000 kr betalats som ett engångsarvode till Valhalla Corporate Advisors AB i samband med förvärvet av bestånd i Skokloster och Gävle. Bolaget kontrolleras av styrelseledamoten Joacim Sjöberg.

Incitamentsprogram

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

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

Värdet för samtliga optioner är marknadsmässigt beräknat, i enlighet med Black & Scholes värderingsmodell där Black & Scholes värderingsmodell har använts för att bedöma optionsrätternas värde i samband med optionsprogrammen. Följande indata användes:

Program 2020/2024

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

Vid periodens utgång har 1 367 585 stycken optioner tecknats.

Legitimering: 20230715574899310S7 Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

▷ Not 9, forts.

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

Vid periodens utgång har 500 000 stycken optioner tecknats.

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

Vid periodens utgång har 1 429 440 stycken optioner tecknats.

Antal optioner

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

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

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

Antal optioner tecknade av ledande befattningshavare samt av övrig personal

	Antal optioner
VD	841 379
CFO	265 000
Fastighetschef	79 526
Affärsutvecklings- och nyproduktionschef	–
Övriga anställda	2 111 120
Antal optioner vid årets utgång, st	**3 297 025**

Not 10

Centrala administrationskostnader

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Avskrivning	2,8	1,0
Kostnader för ersättning till anställda	16,6	15,1
Konsultkostnader	10,8	10,3
IT och programvaror	4,2	2,7
Ersättning till revisorer	3,0	6,4
Marknadsföringskostnader	1,3	1,2
Kostnader i samband med notering Nasdaq Stockholm	–	7,4
Övriga kostnader	7,9	0,7
Summa	**46,5**	**44,9**

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

Not 11

Ersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Revisionsuppdrag	2,2	2,0	0,9	1,3
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	–	2,2	–	1,3
Skatterådgivning	0,3	0,1	0,1	0,1
Övriga tjänster	0,4	2,1	0,2	0,3
Summa	**3,0**	**6,4**	**1,2**	**3,0**

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

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Not 12

Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolag	
Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	36,4	57,1
Nedskrivning av aktier i dotterföretag i samband med förlusttäckning genom aktieägartillskott	–153,3	–11,5
Utgående anskaffningsvärde	**–116,9**	**45,5**

Not 13

Finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter och liknande resultatposter				
Ränteintäkter från koncernföretag	–	–	74,6	13,6
Övriga ränteintäkter	1,4	–	1,4	–
Resultat vid försäljning av dotterföretag	–	–	–	–
Utdelning från andra företag	–	–	–	–
Summa finansiella intäkter	**1,4**	**0,0**	**76,0**	**13,6**
Räntekostnader och liknande resultatposter				
Räntekostnader till kreditinstitut	104,8	56,3	6,0	–
Räntekostnader på reverser	–	12,2	–	9,9
Övriga räntekostnader	17,0	0,0	67,2	5,5
Övriga finansiella kostnader	–	0,1	6,4	0,2
Summa finansiella kostnader	**121,7**	**68,6**	**79,6**	**15,6**

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

Not 14

Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsbestånd 1 januari	7 850,0	3 452,1
Förvärv	1 072,5	3 351,5
Investeringar i förvaltningsfastigheter	195,2	160,6
Investeringar i nyproduktionsfastigheter	118,2	166,6
IFRS16	–	7,3
Erhållet offentligt bidrag	–39,4	–25,5
Orealiserade värdeförändringar	–25,7	737,4
Summa	**9 170,7**	**7 850,0**

Verkligt värde för fastigheter i segmentet Projektutveckling uppgår till 164,7 mkr (241,3), och utgör därmed en icke betygande del av det totala fastighetsvärdet. Därför redovisas detta ej separat.

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

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

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

Nivå 3: Icke observerbara data för tillgången eller skulden.

I posten förvaltningsfastigheter ingår även nedlagda kostnader för pågående nyproduktion. Fastigheter under uppförande värderas till verkligt värde, där en förutbestämd andel av den orealiserade värdeförändringen mellan verkligt värde vid färdigställande och totala uppskattade produktionskostnader bokas i takt med färdigställandegraden. Detta görs i enlighet med en i koncernen beslutad upptrappningsmodell där fastigheten i sin helhet värderas i samband med att projektet färdigställts. I anskaffningskostnad avseende nyproduktion ingår låneutgifter, såsom räntekostnader och kreditavgifter, som är direkt hänförbara till produktionen. Dessa låneutgifter har fastställts utifrån de räntesatser och kreditavgifter som överenskommits i kreditavtalen med banken. För 2022 uppgår aktiverade låneutgifter till 2,2 mkr (2,2).

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

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

Utgångspunkterna för samtliga värderingskalkyler har utgjorts av faktiska hyresintäkter och hyresnivåer vid värderingstillfället. Drift- och underhållskostnader har baserats på en sammanvägning av historiska utfall och beräknade normaliserade kostnader. Utgående kostnader avseende fastighetsskatt har använts. Aktuell ekonomisk vakanssituation har beaktats. Hyresutvecklingen har bedömts långsiktigt följa antagen inflationstakt. Inflationsutvecklingen följer Riksbankens långsiktiga inflationsmål och har antagits till 4,0 procent för 2023, 3,0 för 2024 och därefter 2,0 procent per år. Drift- och underhållskostnader, baserat på marknadsantaganden utifrån värderarnas expertis, har i genomsnitt antagits till 477 kr/kvm (422), exklusive fastighetsskatt. Restvärdet

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Not 14, forts.

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

Känslighetsanalys – förvaltningsfastigheter

	Förändring, %-enheter	Förändring, %	Värdeförändring, mkr
Direktavkastningskrav	–0,25%		580,1
Direktavkastningskrav	+0,25%		–510,0
Långsiktig vakansgrad	–0,25%		29,5
Långsiktig vakansgrad	+0,25%		–29,6
Hyresvärde*		–2,50%	–43,9
Hyresvärde		+2,50%	363,6
Drift- och underhållskostnader		–2,50%	142,2
Drift- och underhållskostnader		+2,50%	–142,2

* Avser enbart lokaler

Not 15

Derivat

	Koncernen	
Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	7,1	–3,8
Årets värdeförändring	95,9	10,9
Summa	**103,0**	**7,2**

KlaraBo-koncernen har per bokslutsdagen åtta stycken (sex) räntederivat där utgående redovisat värde uppgår till 102,8 mkr (7,2). Därutöver finns ett antal valutaderivat med utgående redovisat värde om 0,3 mkr (0,1). Räntederivaten är inte kopplade till specifika banklån, utan löper frikopplade från andra skulder. Valutaderivaten är kopplade till utbetalningsflödet avseende fakturor denominerade i EUR, kopplade till nyproduktion. Samtliga derivat redovisas vid varje bokslutstidpunkt till verkligt värde, vilka erhålles från respektive motpart (bank).

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

Not 16

Andelar i gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	16,0	16,1	16,3	16,3
Inköp	–	–	–	–
Omklassificering				
Lämnade aktieägartillskott				
Resultatandel från gemensamt styrda företag	1,3	–0,1		
Utgående anskaffningsvärde	**17,3**	**16,0**	**16,3**	**16,3**

Företag	Org.nr	Säte	Kapitalandel	Redovisat värde i koncernen	Redovisat värde i moderbolaget
Gullbernahult Fastighetsutveckling AB	559153-7930	Stockholm	60%	1,8	1,8
Varpslagg Fastighetsutveckling AB	559154-7616	Stockholm	60%	2,7	2,7
Klarsam Fastighetsutveckling AB	559162-1239	Stockholm	60%	12,9	11,7

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

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

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

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

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Not 17

Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	–22,1	–27,0	0,0	–8,0
Skatt hänförlig till tidigare år	0,1	0,0	0,0	0,0
Summa aktuell skatt	**–21,9**	**–26,9**	**0,0**	**–8,0**
Uppskjuten skatt				
Värdeförändring finansiella instrument	–19,8	–2,3	0,0	0,0
Skillnader mellan bokfört och skattemässigt värde förvaltningsfastigheter	–8,5	–163,3	–	–
Förändring aktivering underskottsavdrag	–8,4	8,4	–8,8	8,0
Förändring obeskattade reserver	–	–		
Internvinst	–	–		
Summa uppskjuten skatt	**–36,6**	**–157,2**	**–8,8**	**8,0**
Summa inkomstskatt	**–58,5**	**–184,1**	**–8,8**	**0,0**

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

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Resultat före skatt	183,6	824,6	–83,2	43,4
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	–37,8	–169,9	17,1	–8,9
Skatteeffekter av:				
– ej skattepliktiga intäkter	–	0,8	7,5	11,8
– ej avdragsgilla kostnader	–17,7	–18,5	–32,4	–2,8
– avdragsgilla kostnader som ej redovisas i resultaträkningen	–	0,6	–	–8,0
– skattepliktiga intäkter som ej redovisas i resultaträkningen	–	–	–	–
– ej värderat underskott	–	–	–	–
– ej tidigare värderade underskott	7,8	2,9		8,0
– utnyttjat värderat underskott	–	–	–1,0	–
– effekt omvärdering fastigheter	–10,8	–	–	–
Skattekostnad	**–58,5**	**–184,1**	**–8,8**	**0,0**

Uppskjuten skattefordran/-skuld

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Värdeförändringar fastigheter	–256,7	–265,6	–	–
Värdeförändringar finansiella instrument	–21,2	–1,5	–	–
Aktiverat underskottsavdrag	0,4	8,8	–	8,8
Temporära skillnader på skattemässiga avskrivningar	–32,6	–15,2		
Internvinst	1,4	1,4		
Summa	**–308,7**	**–272,1**	**0,0**	**8,8**
Klassificering i balansräkningen				
Uppskjuten skattefordran	0,4	8,8	0,0	8,8
Uppskjuten skatteskuld	–309,2	–281,0	–	–
	–308,7	**–272,1**	**0,0**	**8,8**

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående uppskjuten skattefordran/-skuld	–272,1	–114,9	8,8	0,9
Värdeförändringar fastigheter	8,9	–152,0	–	–
Temporära skillnader på skattemässiga avskrivningar	–17,4	–11,3	–	–
Värdeförändringar finansiella instrument	–19,8	–2,3	0,0	0,0
Aktiverat underskottsavdrag	–8,4	8,4	–8,8	8,0
Internvinst	–	–	–	–
Utgående uppskjuten skattefordran/-skuld	**–308,7**	**–272,1**	**0,0**	**8,8**

Förändring av uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld har redovisats i resultaträkningen för både 2022 och 2021.

I koncernen finns ej utnyttjade skattemässiga underskott per den 31 december om totalt 1,9 mkr (42,9). Uppskjuten skattefordran på negativa räntenetton som ej kunnat nyttjas, redovisas inte.

20230715557489931057 Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

▷ Not 17, forts.

Bedömd förfallostruktur uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Nyttjas efter mer än 12 månader	–	–	–	–
Nyttjas inom 12 månader	0,4	8,8	–	8,8
Summa	**0,4**	**8,8**	**0,0**	**8,8**
Uppskjuten skatteskuld				
Nyttjas efter mer än 12 månader	–309,2	–281,0	–	–
Nyttjas inom 12 månader	–	–	–	–
Summa	**–309,2**	**–281,0**	**0,0**	**0,0**

Not 18

Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	16,5	1,2	0,2	0,2
Avyttringar och utrangeringar	–0,6	–0,5		
Förvärvade inventarier	0,2	15,3		
Årets anskaffningar	7,7	0,5	0,9	0,1
Utgående anskaffningsvärde	**23,7**	**16,5**	**1,1**	**0,2**
Ingående avskrivningar	–11,2	–0,6	–0,1	–0,1
Avyttringar och utrangeringar	0,2	0,3		
Förvärvade avskrivningar	–0,2	–9,2		
Årets avskrivningar	–2,7	–1,6	–0,2	–0,1
Utgående avskrivningar	**–13,9**	**–11,2**	**–0,3**	**–0,1**
Utgående bokfört värde	**9,8**	**5,3**	**0,8**	**0,1**

Not 19

Periodiseringsposter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Övriga förutbetalda kostnader	26,5	3,5	2,4	0,3
Summa	**26,5**	**3,5**	**2,4**	**0,3**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna projektkostnader	15,0	24,4	–	–
Upplupna personalrelaterade kostnader	4,4	4,0	1,6	1,1
Upplupna räntekostnader	4,8	5,9	–0,4	0,0
Övriga upplupna kostnader	36,9	35,5	3,9	16,2
Förutbetalda hyresintäkter	51,9	42,5	–	–
Summa	**113,0**	**112,3**	**5,1**	**17,3**

I posten övriga upplupna kostnader ingår främst driftkostnader.

Not 20

Eget kapital

Aktiekapital
Moderbolagets aktiekapital utgörs på balansdagen av totalt 131 827 883 aktier, som fördelar sig på 16 300 000 A-aktier och 115 527 883 B-aktier. Varje A-aktie berättigar till 10 röster medan varje B-aktie berättigar till 1 röst. Kvotvärdet för samtliga aktier uppgår till 0,05 kr per aktie.

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

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

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Not 20, forts.

Aktiekapitalets utveckling

	Antal aktier	Kvotvärde/ aktie, kr	Aktiekapital kr
Vid årets ingång 2021-01-01	48 828 644	0,05	2 441 432
Nyemission	82 999 239	0,05	4 149 962
Vid årets utgång 2021-12-31	131 827 883	0,05	6 591 394
Vid årets ingång 2022-01-01	131 827 883	0,05	6 591 394
Nyemission		0,05	
Vid årets utgång 2022-12-31	131 827 883	0,05	6 591 394

Not 21

Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Räntebärande skulder till kreditinstitut	4 789,5	3 116,9	–	–
Övriga räntebärande skulder	11,1	7,9	3,5	–
Summa	4 800,6	3 124,8	3,5	0,0
Kortfristiga räntebärande skulder				
Räntebärande skulder till kreditinstitut	97,5	759,1	1,0	–
Övriga räntebärande skulder	–	–	–	–
Summa	97,5	759,1	1,0	0,0

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

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

Banklånen löper huvudsakligen med två räntekomponenter i form av förutbestämda marginaler jämte en rörlig referensränta med kvartalsvis betalning och amortering. Avtalen löper med krav om finansiella åtaganden som kontinuerligt följs upp och rapporteras såsom belåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad. De finansiella åtagandenivåerna skiljer sig åt mellan olika banker men KlaraBo har förbundit sig att uppfylla en belåningsgrad på högst 70 procent, räntetäckningsgrad på minst 1,5 gånger och soliditet om lägst 25 procent. För det fall dessa åtaganden inte uppfylls har kreditgivaren vanligtvis rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid, utnyttja sin panträtt i pantsatta tillgångar, kräva extra amortering eller begära ändrade villkor. Låneavtalen innehåller även en del andra åtaganden såsom krav på årliga värderingar av fastigheterna och definierade händelser som ger möjlighet för långivarna att säga upp lånen till förtida betalning. Per bokslutsdagen var samtliga åtaganden uppfyllda. Ränteswappar har ingåtts för att delvis byta ut den rörliga räntan mot fast ränta. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per bokslutsdagen till 3,4 år och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,5 år. Den genomsnittliga räntan, inklusive derivat, uppgick till drygt 3,3 procent per 31 december 2022.

För koncernens upplåning med rörlig ränta motsvaras det redovisade värdet på upplåningen av dess verkliga värde, eftersom räntan på denna upplåning är i paritet med aktuella marknadsräntor alternativt på grund av att upplåningen är kortfristig. Verkligt värde på koncernens upplåning med fast ränta understiger det redovisade värdet då marknadsräntorna per bokslutsdagen är högre än de fasta räntorna på lånen. Det redovisade värdet på dessa lån uppgår til 1 092,9 mkr medan det verkliga värdet uppskattats till 1 005,2 mkr. Verkligt värde har beräknats genom att diskontera framtida kassaflöden med bedömd marknadsränta plus koncernens genomsnittliga lånemarginal.

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

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Periodiserade lånekostnader	3,0	3,8	–	–
Summa	3,0	3,8	0,0	0,0

Förfallotabell, långfristiga räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Senare än ett år men inom fem år	4 732,2	3 107,9	–	–
Senare än fem år	–	16,9	–	–
Summa	4 732,2	3 124,8	0,0	0,0

Räntebärande skulder, kassaflödespåverkan

	Koncernen	
Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Ingående räntebärande skulder	3 883,9	2 004,3
Netto kassaflöde	435,8	–120,6
Ej kassaflödespåverkande förändringar	578,4	2 000,2
Utgående räntebärande skulder	4 898,1	3 883,9

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

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

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Not 22

Koncernmellanhavanden

Inköp och försäljning mellan koncernföretag
Moderbolaget har fakturerat dotterbolagen 13,4 mkr (10,0) avseende arvoden och kostnader. Övriga bolag i koncernen som har anställd förvaltningspersonal, fakturerar sina systerbolag. I övrigt förekommer inte inköp och försäljning mellan koncernföretag. Moderbolaget redovisar 73,7 mkr (13,6) i ränteintäkter från koncernföretag och 66,9 mkr (5,7) i räntekostnader från koncernföretag. Samtliga transaktioner ovan elimineras i koncernen.

Fordringar och skulder mellan koncernföretag
Som framgår av balansräkningen uppgår moderbolagets långfristiga fordringar hos koncernföretag till 3 351,9 mkr (1 362,5) och kortfristiga fordringar hos koncernföretag till 80,3 mkr (2,8). Moderbolagets långfristiga skulder uppgår till 2 552,9 mkr (722,3) och kortfristiga skulder till 338,3 mkr (158,6). De långfristiga skulderna till koncernföretag förfaller senare än ett år men inom fem år och löper med en ränta motsvarande STIBOR 3-mån + marginal på 1,6–2,1 procentenheter. Moderbolagets resultat- och balansräkning har påverkats av den refinansieringsprocess som genomförts under året. Fler koncerninterna mellanhavanden går nu via moderbolaget, vilket innebär att både fordringar och skulder till koncernföretag har ökat i omfattning. Alla koncerninterna mellanhavanden elimineras i sin helhet i koncernen.

Not 23

Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
Mkr	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	2 175,4	277,6
Förvärvade företag	0,0	1 897,8
Sålda företag	–8,5	–
Lämnade aktieägartillskott	332,3	11,5
Nedskrivning p g a förlusttäckning	–153,3	–11,5
Utgående anskaffningsvärde	**2 345,9**	**2 175,4**

Företag	Org.nr	Säte	Kapitalandel	Bokfört värde
Fastighetsbolaget KlaraBo AB	559124-9064	Malmö	100%	1,9
KlaraBo Bygg AB	559104-0224	Malmö	100%	5,1
KlaraBo Malmö Öster AB	559309-2553	Malmö	100%	12,6
KlaraBo Bardisanen AB	559309-2546	Malmö	100%	
KlaraBo Hovslagaren AB	559272-0956	Malmö	100%	0,1
KlaraBo Rovan 2 AB	559280-1418	Malmö	100%	186,6
KlaraBo Älven AB	559349-5772	Malmö	100%	0,1
KlaraBo Söderslätt AB	559254-7565	Malmö	100%	0,1
KlaraBo Trelleborg Öster AB	559254-7508	Malmö	100%	0,1
Cronsjö Fastighetsutveckling AB	559154-7566	Stockholm	100%	6,9
KlaraBo Förvaltning AB	559185-5712	Malmö	100%	656,6
Klara 83 AB	559185-5647	Malmö	100%	
Klara 87 AB	559201-2016	Malmö	100%	
KlaraBo Bostadsförvaltning AB	559228-4458	Malmö	100%*	580,4
Stävbo Fastigheter AB	559127-1332	Malmö	100%	
KlaraBo Tranås AB	559188-7095	Malmö	100%	
Ketty Fastighets KB	916701-1502	Malmö	100%	
KlaraBo Projektutveckling AB	559089-1205	Malmö	100%	728,4
KlaraBo Stockholmsberget AB	559241-2547	Malmö	100%	
KlaraBo Nybro AB	559261-4498	Malmö	100%	
KlaraBo Vaggeryd AB	559261-4456	Malmö	100%	
KlaraBo Bostäder Västervik AB	559261-4472	Malmö	100%	
KlaraBo Vårdfastigheter Västervik AB	559224-2373	Malmö	100%	
KlaraBo Huskvarna AB	556992-5562	Malmö	100%	
KlaraBo Öst AB	559222-2979	Malmö	100%	
KlaraBo Fastigheter AB	559359-1877	Malmö	100%	96,0
KlaraBo Aspeholmen AB	559365-2067	Malmö	100%	
KlaraBo Anderstorg AB	559351-0075	Malmö	100%	
KlaraBo Snickarglädjen AB	559374-1167	Malmö	100%	
KlaraBo Västervik AB	559338-1261	Malmö	100%	
KlaraBo Ludvigsborgs Bostad AB	559350-7204	Malmö	100%	
KlaraBo Piperskärr Bostad AB	556611-3931	Malmö	100%	
KlaraBo Nykulla AB	556481-2823	Malmö	100%	
KlaraBo Östersund AB	559252-8946	Malmö	100%	
KlaraBo Degskrapan Östersund AB	559252-8946	Malmö	100%	
KlaraBo Torvallafastigheter Östersund AB	559256-2838	Malmö	100%	
KlaraBo Centrumfastigheter Östersund AB	556704-1370	Malmö	100%	
KlaraBo Odensalafastigheter Östersund AB	559256-2887	Malmö	100%	

▷ forts.

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

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Not 23, forts.

Företag	Org.nr	Säte	Kapitalandel	Bokfört värde
KlaraBo SB Holding AB	*559294-6916*	*Malmö*	*100%*	*18,1*
KlaraBo Bjuv AB	559114-5072	Malmö	100%	
KlaraBo Svalöv AB	559124-0287	Malmö	100%	
KlaraBo Höganäs AB	559115-3167	Malmö	100%	
Oskduvan Fastigheter AB	559167-7884	Malmö	100%	
Stora Torget 3 i Oskarshamn AB	559110-8062	Malmö	100%	
Västfogden Fastighets AB	556698-3127	Malmö	100%	
KlaraBo Elefanten 30 AB	559089-1320	Malmö	100%	
KlaraBo Ronneby 2 AB	556070-1558	Malmö	100%	
KlaraBo Ronneby 4 AB	556723-7820	Malmö	100%	
Klarabo DB Holding AB	559373-1002	Malmö	100%	46,7
KlaraBo Höör AB	559253-9984	Malmö	100%	
KlaraBo Munken AB	559223-2556	Malmö	100%	
Klara Flundranhälle 8 AB	559057-8943	Malmö	100%	
Klara Skräddaren 2 AB	559070-4556	Malmö	100%	
Klara Apoteksgatan AB	559085-5291	Malmö	100%	
Klara Kvarnsveden AB	559094-9672	Malmö	100%	
Klara Sigge 5 AB	559065-1922	Malmö	100%	
Klara Härsta AB	559199-8074	Malmö	100%	
Klara Ren AB	559199-8082	Malmö	100%	
Klara Öraberget AB	559185-5761	Malmö	100%	
KlaraBo Fagerängen AB	559254-7557	Malmö	100%	
KlaraBo Umeå AB	559349-5780	Malmö	100%	
Klarabo HB Holding AB	559373-1036	Malmö	100%	6,3
Klara i Bollnäs AB	556422-5885	Malmö	100%	
Klara 88 AB	559201-2073	Malmö	100%	
KlaraBo Gävle AB	559323-1334	Malmö	100%	
KlaraBo Navaren AB	559176-1365	Malmö	100%	
KlaraBo Skokloster AB	559323-1326	Malmö	100%	
Klara Gångsta AB	559039-0042	Malmö	100%	
KlaraBo i Trelleborg AB	559183-3826	Malmö	100%	
KlaraBo Trelleborg Centrum AB	559254-7573	Malmö	100%	
KlaraBo Anderslöv AB	559254-7581	Malmö	100%	
				2 345,9

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

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Not 24

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):	
Överkursfond	3 223 057 479
Balanserat resultat	42 259 289
Årets resultat	–92 076 959
Summa	**3 173 239 809**
Styrelsen föreslår att ovanstående vinstmedel disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	3 173 239 809
Summa	**3 173 239 809**

Not 25

Transaktioner med närstående

Koncernens närstående innefattar samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare med sina respektive närståendekretsar. Utöver ersättningar till ledande befattningshavare, se not 9, har under året 500 000 kr betalats som ett engångsarvode till Valhalla Corporate Advisors AB i samband med förvärvet av bestånd i Skokloster och Gävle. Bolaget kontrolleras av styrelseledamoten Joacim Sjöberg.

För koncerninterna transaktioner, se not 22.

Not 26

Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 27

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ställda säkerheter				
Pantbrev i fastigheter	5 077,1	4 040,9		
Pantsatta aktier i dotterföretag	628,0	450,3	681,0	659,9
Summa	**5 705,1**	**4 491,2**	**681,0**	**659,9**
Eventualförpliktelser				
Borgensåtaganden			4 888,5	2 098,7
Summa	**0,0**	**0,0**	**4 885,5**	**2 098,7**

Majoriteten av de ställda säkerheterna avser skulder till kreditinstitut.

20230712155574899931057

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

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
○ Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Not 28

Nyckeltal

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

	2022	2021
Driftnetto, mkr		
A Hyresintäkter, mkr	491,5	337,6
B Övriga rörelseintäkter, mkr	10,2	6,6
C Driftkostnader, mkr	–159,7	–103,5
D Underhållskostnader, mkr	–27,4	–25,9
E Fastighetsskatt, mkr	–11,6	–7,1
F Fastighetsadministration, mkr	–24,1	–17,7
A+B+C+D+E+F Driftnetto, mkr	**278,9**	**190,0**
Marknadsvärde/kvm		
A Förvaltningsfastigheter, mkr	9 170,7	7 850,0
B Pågående nyproduktioner, mkr	164,7	123,3
C Tomträtt	7,3	7,3
D Total uthyrningsbar yta, tkvm	498,7	416,6
(A–B–C)/D Marknadsvärde/kvm	**18 044**	**18 527**
Överskottsgrad, %		
A Driftnetto, mkr	278,9	189,9
B Intäkter, mkr	501,6	344,2
A/B Överskottsgrad, %	**55,6**	**55,2**
Reell uthyrningsgrad, %		
A Antal lägenheter	6 533	5 412
B Antal outhyrda lägenheter	222	194
C Lägenheter ställda för renovering eller med tecknat hyreskontrakt	99	120
1–(B–C)/A Reell uthyrningsgrad, %	**98,1**	**98,6**

	2022	2021
Soliditet, %		
A Eget kapital vid periodens slut, mkr	4 320,0	4 206,9
B Minoritetsandelens eget kapital, mkr	0,0	0,0
C Summa eget kapital och skulder vid periodens slut, mkr	9 692,0	8 527,7
(A+B)/C Soliditet, %	**44,6**	**49,3**
Belåningsgrad, %		
A Långfristiga räntebärande skulder, mkr	4 800,6	3 124,8
B Kortfristiga räntebärande skulder, mkr	97,5	759,1
C Likvida medel vid periodens utgång, mkr	338,3	616,5
D Förvaltningsfastigheter, mkr	9 170,7	7 850,0
(A+B–C)/D Belåningsgrad, %	**49,7**	**41,6**
E Byggnadskreditiv hänförligt pågående nyproduktioner, mkr	54,5	60,0
F Säljarrevers, mkr	0,0	0,0
G Pågående nyproduktioner, mkr	164,7	241,3
(A+B–E–F)/(D–G) Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	**53,8**	**50,3**
Räntetäckningsgrad, ggr		
A Rörelseresultat rullande 12 mån, mkr	232,4	145,1
B Räntenetto rullande 12 mån, mkr	–119,0	–68,7
A/–B Räntetäckningsgrad, ggr	**2,0**	**2,1**
Långsiktigt substansvärde, mkr		
A Eget kapital, mkr	4 320,0	4 206,9
B Återläggning derivat, mkr	–103,1	–7,2
C Justering derivat hänförligt minoritetsandel, mkr	0,0	0,0
D Återläggning uppskjuten skatteskuld, mkr	309,2	281,0
E Justering uppskjuten skatteskuld hänförligt minoritetsandel, mkr	0,0	0,0
F Återläggning uppskjuten skattefordran, mkr	–0,4	–8,8
G Justering uppskjuten skattefordran hänförligt minoritetsandel, mkr	0,0	0,0
A+B+C+D+E+F+G Långsiktigt substansvärde, mkr	**4 525,6**	**4 471,9**

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Not 28, forts.

	2022	2021
Förvaltningsresultat per aktie, kr		
A Förvaltningsresultat, mkr	113,4	76,4
B Justering förvaltningsresultat hänförligt minoritetsandelen, mkr	0,0	0,0
C Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden före utspädning, miljontal	131,7	82,3
(A–B)/C Förvaltningsresultat per aktie, kr	**0,86**	**0,93**
Eget kapital per aktie, kr		
A Eget kapital, mkr	4 320,0	4 206,9
B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	131,2	131,8
A/B Eget kapital per aktie, kr	**32,92**	**31,91**
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr		
A Långsiktigt substansvärde, mkr	4 525,6	4 471,9
B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	131,2	131,8
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	**34,48**	**33,92**
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %		
A Förvaltningsresultat under perioden per aktie, kr	0,86	0,93
B Förvaltningsresultat under föregående period per aktie, kr	0,93	0,47
A/B–1 Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	**–7,3%**	**98,0%**
Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %		
A Långsiktigt substansvärde under perioden per aktie, kr	34,5	33,92
B Långsiktigt substansvärde under föregående period per aktie, kr	33,9	23,70
A/B–1 Årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie, %	**1,7%**	**43,1%**

För Nyckeltal/definitioner se sidan 105.

20230715557489931057 Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Styrelsens underskrifter

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

Malmö den 29 mars 2023

Lennart Sten
Styrelseordförande

Per Håkan Börjesson
Styrelseledamot

Lulu Gylleneiden
Styrelseledamot

Mats Johansson
Styrelseledamot

Sophia Mattsson Linnala
Styrelseledamot

Anders Pettersson
Styrelseledamot

Håkan Sandberg
Styrelseledamot

Joacim Sjöberg
Styrelseledamot

Andreas Morfiadakis
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för KlaraBo Sverige AB (publ) för år 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 46–87 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

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

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

Väsentlighet

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

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

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

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

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

Särskilt betydelsefullt område	Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området
Värdering av fastigheter	
Se not 2 (redovisningsprinciper) och not 14 (förvaltningsfastigheter). KlaraBo redovisar 9 171 MSEK relaterat till förvaltningsfastigheter. Koncernen har under 2022 redovisat 26 MSEK i negativa värdeförändringar på fastigheter. Koncernens fastighetsbestånd består i princip uteslutande av bostadsfastigheter. KlaraBo värderar samtliga fastigheter med tre olika oberoende fastighetsvärderare – Savills, Newsec och Svefa. En värdering är förknippad med väsentliga bedömningar och uppskattningar. De mest väsentliga är antagande om avkastningskrav och framtida hyresintäkter. En ytterligare parameter som är väsentlig för KlaraBo är hur många lägenheter som genomgått en standardhöjning, en standardhöjning innebär också en hyreshöjning och därmed en värdehöjning.	Vi har bedömt KlaraBos process för genomgång och bedömning av de externa värderingarna. Våra specialister har gått genom den metod som den externa värderaren använder och jämfört denna med etablerad praxis. Våra specialister har också utmanat de antaganden som är gjorda i värderingen och jämfört med bland annat externa transaktioner och branschdata. Vi har stickprovsvis kontrollerat använda indata avseende investeringar, hyresintäkter och driftskostnader mot budgets som fastställts eller presenterats för styrelsen. Vi har jämfört det antal standardhöjningar som inkluderas i värderingen med av styrelsen godkända investeringsbeslut.
Förvärv och försäljning av fastigheter	
Se not 2 (redovisningsprinciper) och not 14 (förvaltningsfastigheter). Köp och försäljning av fastigheter är en naturlig del av KlaraBos verksamhet. Dessa kräver ett extra fokus i revisionen. Det går inte att utesluta att det finns en risk att transaktionen inkluderar komplexa kontraktuella konstruktioner vilka kräver bedömning av ledningen kring hur de ska redovisas. Villkor i ingångna avtal kan kräva bedömning och analys avseende bland annat: • När uppstår bestämmande inflytande • Ska transaktionen redovisas som rörelse eller tillgångsförvärv	Vi har tagit del av ledningens analys av transaktioner och bedömt riktigheten i redovisning av gjorda transaktioner. Vi har tagit del av ingångna avtal och läst igenom dessa för att identifiering av eventuella villkor som skulle kunna föranleda annan redovisning. Vi har kontrollerat upplysningar i årsredovisningen kring gjorda transaktioner under året för bedömning av fullständighet och riktighet i väsentliga upplysningar. Vi har tagit del av förvärvsanalyser och kontrollerat korrekt redovisning av förvärven.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–31 och 98–100 samt Hållbarhetsredovisningen på sidorna 32–44. Den andra informationen består även av Ersättningsrapporten som vi inhämtat före datumet för denna revisionsberättelse och som finns tillgänglig på bolagets hemsida i samband med publicering av detta dokument. Den andra informationen utgör inte årsredovisningen. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
○ Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

Revisorns ansvar

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för KlaraBo Sverige AB (publ) för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för KlaraBo Sverige AB (publ) för år 2022.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Flerårsöversikt nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT

Revisorns ansvar

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

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

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

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Anna Lindhs plats 4, 203 11 Malmö, utsågs till KlaraBo Sverige AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 3 maj 2022 och har varit bolagets revisor sedan 28 april 2021.

Malmö den 29 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
Bolagsstyrningsrapport
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
Styrelse
Ledning
ÖVRIGT

Bolagsstyrningsrapport

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

Lagstiftning och bolagsordning

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

Svensk kod för bolagsstyrning

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

KlaraBo eftersträvar en god standard i sin bolagsstyrning.

Bolagsstämma

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

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

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

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

Närvaro och rösträttsregistrering vid bolagsstämma

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

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

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

Elektronisk signering 20221555746993105 7 Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
Bolagsstyrningsrapport
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
Styrelse
Ledning
ÖVRIGT

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

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

Mångfaldspolicy

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

Valberedning

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

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

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

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

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

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

Styrelse

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

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

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

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

Styrelsen ansvarar för att KlaraBos övergripande mål och strategier efterlevs, att lagar, regler och interna riktlinjer efterlevs samt övervaka större investeringar. Det är även styrelsens

Namn	Funktion	Närvaro[1]	Oberoende i förhållande till bolaget	Oberoende i förhållande till ägare
Lennart Sten	Ordförande	14	Ja	Ja
Joacim Sjöberg		12	Ja	Ja
Mats Johansson		13	Ja	Nej
Lulu Gylleneiden		14	Ja	Ja
Anders Pettersson		13	Ja	Nej
Håkan Sandberg		13	Ja	Ja
Sophia Mattsson-Linnala		14	Ja	Ja
Per-Håkan Börjesson		14	Ja	Nej

[1] Under året har 14 styrelsemöten hållits.

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

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
Bolagsstyrningsrapport
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
Styrelse
Ledning
ÖVRIGT

ansvar att tillse att informationsgivningen till marknaden och investerare präglas av öppenhet och att den är korrekt, relevant och tillförlitlig samt att VD tillsätts, utvärderas och vid behov entledigas.

Närvaro på sammanträden och oberoende
Nedan redogörs för styrelseledamöternas närvaro på styrelsemötena under 2022 samt vilka styrelseledamöter som enligt Kodens definition anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen, respektive i förhållande till bolagets större aktieägare.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ersättningsrapport
Ersättningar till styrelseledamöter
Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av bolagsstämman. På årsstämman den 3 maj 2022 beslutades att arvode ska utgå till styrelsens ordförande med 400 000 kr och till övriga ledamöter med 200 000 kr. Vidare beslutades att det till revisions- respektive ersättningsutskottens ledamöter ska utgå ett arvode om 75 000 kr respektive 40 000 kr per ledamot.

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

Utöver ersättningar till ledande befattningshavare har under året 500 000 kr betalats som ett engångsarvode till Valhalla Corporate Advisors AB i samband med förvärvet av bestånd i Skokloster och Gävle. Bolaget kontrolleras av styrelseledamoten Joacim Sjöberg.

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

VD:s ersättning bereds av ersättningsutskottet och fastställs av styrelsen. Ersättningsutskottet godkänner på förslag från VD ersättningsnivåer för övriga personer i bolagsledningen.

Ersättningsnivåer och övriga anställningsvillkor ska vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga samt främja KlaraBos affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet.

Ersättning till VD och övriga ledande befattningshavare utgår primärt i form av fast grundlön, men kan även utgå som rörlig ersättning motsvarande högst 50 procent av den fasta lönen under den aktuella mätperioden.

Pensionsavsättningar kan göras för personer i bolagsledningen motsvarande maximalt 30 procent av fast kontantlön. Personer i bolagsledningen ska ha avgiftsbestämda pensionsplaner om inte personen omfattas av förmånsbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser. Pensionsåldern är 65 år.

Övriga förmåner i form av sjukvårdsförsäkring, bilförmån och liknande kan även utgå till bolagets ledande befattningshavare. Det samlade värdet av dessa förmåner ska motsvara marknadspraxis och utgöra ett begränsat värde i förhållande till den totala ersättningen.

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

VD har en ömsesidig uppsägningstid om sex månader med en rätt till avgångsvederlag vid uppsägning från bolagets sida.

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
Bolagsstyrningsrapport
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
Styrelse
Ledning
ÖVRIGT

motsvarande sex månadslöner. Därutöver kan ersättning för eventuellt åtagande om konkurrensbegränsning utgå till VD motsvarade högst 60 procent av den fasta kontantlönen.

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

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

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

Ersättningar till ledande befattningshavare under 2022
Tabellen nedan visar samtliga ersättningar som utbetalats till ledande befattningshavare under räkenskapsåret 2022.

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

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

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

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

Revision
KlaraBo är, i egenskap av publikt bolag, skyldigt att ha minst en revisor för granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och VD:s förvaltning. Granskningen ska uppfylla god revisionssed. Bolagets revisor väljs enligt aktiebolagslagen av bolagsstämman. Revisorn erhåller sitt uppdrag från, och rapporterar även sin revisionsberättelse till, bolagsstämman.

Enligt bolagsordningen kan KlaraBo ha en till två revisorer med högst en revisorssuppleant. PwC är bolagets revisor med Mats Åkerlund som huvudansvarig. För räkenskapsåret 2022 uppgick ersättningen till 3,0 mkr. Ersättningen avsåg revisionsuppdrag om 2,2 mkr, skatterådgivning om 0,3 mkr samt 0,4 mkr. Ersättningen utgår enligt godkänd räkning.

Ersättningar till styrelseledamöter under 2022

Tkr	Styrelse-arvode	Löner och annan ersättning (inklusive förmåner)	Pension	Total ersättning
Lennart Sten	400	–	–	400
Anders Pettersson	240	–	–	240
Lulu Gyllenelden	200	–	–	200
Joacim Sjöberg	275	500	–	775
Mats Johansson	240	–	–	240
Håkan Sandberg	200	–	–	200
Sophia Mattsson-Linnala	275	–	–	275
Per Håkan Börjesson	167	–	–	167
Totalt	**1 997**	**500**	**–**	**2 497**

Ersättningar till ledande befattningshavare under 2022

Tkr	Löner och annan ersättning (inklusive förmåner)	Pension	Total ersättning
Andreas Morfiadakis	2 628	741	3 369
Övriga ledande befattningshavare (3 st vid årets utgång)	4 341	1 044	5 385
Total	**6 969**	**1 785**	**8 754**

20230712155574899931057 Signerat ÅM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
Bolagsstyrningsrapport
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
Styrelse
Ledning
ÖVRIGT

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

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

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

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

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

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

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

Revision
KlaraBo är, i egenskap av publikt bolag, skyldigt att ha minst en revisor för granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och VD:s förvaltning. Granskningen ska uppfylla god revisionssed. Bolagets revisor väljs enligt aktiebolagslagen av bolagsstämman. Revisorn erhåller sitt uppdrag från, och rapporterar även sin revisionsberättelse till, bolagsstämman.

Enligt bolagsordningen kan KlaraBo ha en till två revisorer med högst en revisorssuppleant. PwC är bolagets revisor med Mats Åkerlund som huvudansvarig. För räkenskapsåret 2022 uppgick ersättningen till 3,0 mkr. Ersättningen avsåg revisionsuppdrag om 2,2 mkr, skatterådgivning om 0,3 mkr samt 0,4 mkr. Ersättningen utgår enligt godkänd räkning.

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

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

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

20230712280021

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
Bolagsstyrningsrapport
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
Styrelse
Ledning
ÖVRIGT

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2022 på sidorna 92–96 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

Uttalande
En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6§ andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Malmö den 29 mars 2023

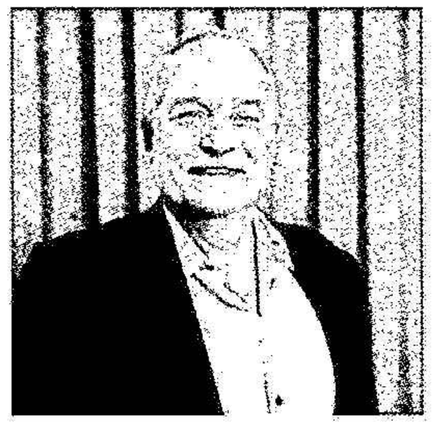
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

20230715574899931057 Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
Bolagsstyrningsrapport
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
Styrelse
Ledning
ÖVRIGT

Styrelse



Lennart Sten
(född 1959)
Styrelseordförande sedan 2018.

Utbildning: Jurist kandidatexamen, Stockholms universitet, 1987.

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

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

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



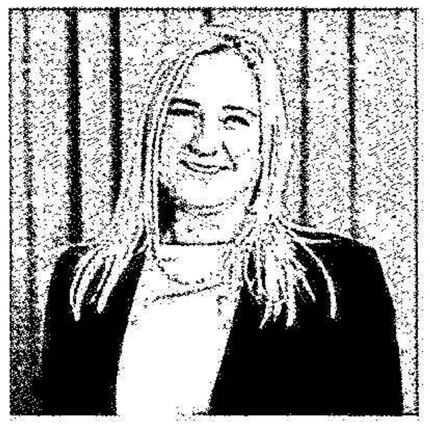
Per Håkan Börjesson
(född 1954)
Styrelseledamot sedan 2021.

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

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

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

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



Lulu Gylleneiden
(född 1974)
Styrelseledamot sedan 2018.

Utbildning: Fastighetsmäklare, 1994.

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

Andra pågående uppdrag: Affärsutvecklingschef i Easy Depot AB.

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



Mats Johansson
(född 1961)
Styrelseledamot sedan 2015.

Utbildning: Gymnasial utbildning.

Övrig erfarenhet: Grundare av Abraxas Holding AB, ZetaDisplay AB samt MultiQ International AB samt medgrundare till Iconovo AB, Easy Depot AB samt Nudging Capital AB.

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

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

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
Bolagsstyrningsrapport
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
Styrelse
Ledning
ÖVRIGT



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

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

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

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

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

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



Anders Pettersson
(född 1959)
Styrelseledamot sedan 2017.

Utbildning: Civilingenjörexamen och civilekonomexamen vid Lunds universitet.

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

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

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



Håkan Sandberg
(född 1948)
Styrelseledamot sedan 2019.

Utbildning: Företagsekonomiska kurser vid Stockholms universitet och Linköpings universitet.

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

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

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



Joacim Sjöberg
(född 1964)
Styrelseledamot sedan 2020.

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

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

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

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

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

20230715557489931057
Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
Bolagsstyrningsrapport
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
Styrelse
Ledning
ÖVRIGT

Ledning



Andreas Morfiadakis
(född 1976)
Verkställande direktör sedan 2017.

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

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

Andra pågående uppdrag: Ägare och styrelseledamot i Falknästet AB och styrelse-suppleant i HESIA Konsult AB.

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



Jenny Appenrodt
(född 1974)
CFO sedan 2020.

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

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

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

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



Magnus Johansson
(född 1977)
Affärsutvecklings- och nyproduktionschef sedan 2021.

Utbildning: Högskoleingenjör, informationsingenjörs-programmet högskolan i Kalmar.

Övrig erfarenhet: Magnus har arbetat som verkställande direktör i KlaraBo Projektutveckling AB och KlaraBo Bostadsförvaltning AB, före bolagen förvärvade av KlaraBo.

Andra pågående uppdrag: Ägare och styrelseledamot i RMJ Konsult AB, styrelseordförande i Bostadsrätts-föreningen Palissaderna samt delägare i Kuststaden Holding AB.

Innehav i bolaget: 324 009 B-aktier.



Jimmy Larsson
(född 1974)
Fastighetschef sedan 2019.

Utbildning: Kandidatexamen i fastighetsvetenskap, Malmö Universitet, 2001.

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

Andra pågående uppdrag: Intresseledamot i hyresnämnden i Malmö samt distriktstyrelseledamot i Fastighetsägarna.

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

FÖRSÄKRAN 20221555748993105 7
Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT
Fastighetsförteckning
Nyckeltal/definitioner
Kalendarium
KlaraBos historia

Fastighetsförteckning

		Antal lägenheter						Uthyrbar yta, kvm			
Ort	Fastighetsbeteckning	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>5 rok	Totalt	Bostad	Lokal	Övrigt	Totalt
Bjuv	Tibbarp 1:91	12	18	18	6	0	54	3 204	0	20	3 224
Bollnäs	Annexet 2	2	6	2	1	1	12	924	368	91	1 383
Bollnäs	Balder 2, 3, 4	0	0	10	2	0	12	912	0	0	912
Bollnäs	Gnistan 2	0	6	4	3	0	13	1 031	579	18	1 628
Bollnäs	Häggesta 4:21	8	0	0	0	0	8	392	0	0	392
Bollnäs	Häggesta 7:101–7:102	69	158	45	6	9	287	18 735	226	317	19 278
Bollnäs	Ren 30:17, 30:49, 30:67	4	12	10	0	0	26	1 730	0	0	1 730
Bollnäs	Ren 30:204–351	1	55	33	61	0	150	13 648	52	309	14 009
Bollnäs	Ren 30:352, 30:353	0	27	49	0	0	76	4 944	60	95	5 099
Bollnäs	Säversta 7:75	8	8	0	8	0	24	1 376	0	237	1 613
Borlänge	Kvarnsveden 3:196–3:197	27	117	12	1	0	157	8 958	0	119	9 077
Borlänge	Källan 8	6	1	11	0	0	18	1 086	0	0	1 086
Borlänge	Sigge 5	0	0	0	0	0	0	0	3 942	0	3 942
Borlänge	Skräddaren 2	0	0	0	0	0	0	0	3 072	0	3 072
Gävle	Vallbacken 10:5	11	8	10	0	0	29	1 613	173	65	1 851
Gävle	Vallbacken 10:6	0	16	0	0	0	16	944	0	58	1 002
Gävle	Vallbacken 10:7	3	9	13	1	0	26	1 926	0	181	2 107
Gävle	Väster 29:5	9	18	29	3	1	60	4 038	408	378	4 824
Helsingborg	Navaren 8 & 10	0	66	8	1	0	75	4 588	28	562	5 178
Huskvarna	Ekorren 1	36	25	63	23	0	147	9 921	108	381	10 410
Höganäs	Sjöcrona 6 & 7	15	20	15	6	0	56	3 185	0	0	3 185
Höör	Räven 17	4	12	20	5	0	41	2 769	0	0	2 769
Ludvika	Lisselmågtorpet 10:14	0	0	0	0	0	0	0	40	40	80
Ludvika	Skälkenstorp 17:1–17:16	2	4	60	0	0	66	4 346	0	0	4 346
Ludvika	Öraberget 10:39–59:2	34	41	31	6	0	112	6 950	461	46	7 457
Ludvika	Öraberget 11:80–11:82	26	11	9	0	0	46	2 796	0	0	2 796
Ludvika	Örntorp 1:29–5:35	0	28	24	0	0	52	4 197	0	0	4 197
Ludvika	Örntorp 3:5	0	0	0	0	0	0	0	0	36	36
Malmö	Hälleflundran 8	10	34	7	2	1	54	3 356	226	72	3 654
Malmö	Skrattmåsen 4	0	0	0	0	0	0	0	2 443	0	2 443
Motala	Munken 4	6	4	22	14	0	46	3 282	0	0	3 282
Nybro	Delfinen 1	10	18	13	0	0	41	2 170	0	130	2 300
Nybro	Lärkan 13 & Bofinken 6	9	42	6	0	0	57	3 168	0	275	3 442
Nybro	Räven 1	17	30	31	0	0	78	4 518	0	324	4 842
Nybro	Valen 1	18	54	15	0	0	87	4 706	83	303	5 091

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT
Fastighetsförteckning
Nyckeltal/definitioner
Kalendarium
KlaraBos historia

Fastighetsförteckning, forts.

		Antal lägenheter						Uthyrbar yta, kvm			
Ort	Fastighetsbeteckning	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>5 rok	Totalt	Bostad	Lokal	Övrigt	Totalt
Oskarshamn	Duvan 4	3	8	6	0	0	17	1 143	0	0	1 143
Oskarshamn	Duvan 5	7	1	5	1	1	15	954	0	0	954
Oskarshamn	*Elefanten 30*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Oskarshamn	Orion 2	0	0	0	0	0	0	0	1 744	63	1 807
Ronneby	Björnen 4	6	12	12	0	0	30	1 668	0	162	1 830
Ronneby	Björnen 5	9	15	18	0	0	42	2 472	0	26	2 498
Ronneby	Brottaren 3	0	33	39	0	1	73	4 645	0	182	4 827
Ronneby	Elsa 12	0	11	3	0	0	14	901	0	0	901
Ronneby	Ernst 1	0	1	1	0	0	2	155	171	0	326
Ronneby	Ernst 7	0	10	9	2	0	21	1 676	2 514	256	4 446
Ronneby	Frans 1	1	8	3	1	0	13	990	0	115	1 105
Ronneby	Fäktaren 9	0	10	17	0	0	27	1 871	88	0	1 959
Ronneby	Gertrud 12	5	21	9	9	0	44	3 289	178	50	3 517
Ronneby	Illern 1	1	0	3	4	1	9	772	145	0	917
Ronneby	Illern 2	4	14	21	9	0	48	3 533	331	0	3 864
Ronneby	Johannishus 1:19	0	0	0	0	0	0	0	104	0	104
Ronneby	Knut 19	7	15	0	0	0	22	1 256	1 818	181	3 255
Ronneby	Löparen 3	0	31	23	2	0	56	3 244	380	147	3 771
Ronneby	Per 6	0	1	5	1	0	7	629	483	2	1 114
Ronneby	Skytten 3 & 4	6	1	10	0	0	17	1 011	110	80	1 201
Skokloster	Skokloster 15:1	3	1	6	3	3	16	1 286	57	0	1 343
Skokloster	Skokloster 15:2	0	9	11	4	0	24	1 780	0	0	1 780
Skokloster	Skokloster 15:3	16	12	6	0	0	34	1 776	0	0	1 776
Skokloster	Skokloster 15:4	5	3	1	0	0	9	445	0	0	445
Skokloster	Skokloster 15:5	0	0	3	1	1	5	445	0	0	445
Skokloster	Skokloster 17:1	0	18	27	9	0	54	4 005	1 455	0	5 460
Smedjebacken	Borgen 9	2	5	5	0	2	14	864	683	0	1 547
Smedjebacken	Hagbacken 4	0	8	0	0	0	8	402	0	0	402
Smedjebacken	Kugghjulet 5	0	17	0	0	0	17	970	120	0	1 090
Smedjebacken	Mataren 1	0	4	0	0	0	4	201	0	0	201
Smedjebacken	Posten 10	0	0	8	0	0	8	744	436	0	1 180
Smedjebacken	Posten 11	3	12	3	0	0	18	1 027	80	0	1 107
Smedjebacken	Skakbordet 1 & 2	0	12	0	0	0	12	602	0	0	602
Sundsvall	Gångsta 1:2	13	68	45	13	1	140	10 229	0	0	10 229
Sundsvall	Härsta 9:3	25	101	149	15	0	290	18 960	0	310	19 270
Svalöv	Felestad 27:146	12	18	18	6	0	54	3 204	0	0	3 204
Tranås	Biljarden 15	1	9	2	5	0	17	1 255	0	42	1 297
Tranås	Bägaren 4	0	5	2	1	0	8	555	0	0	555
Tranås	Duvan 18	3	6	0	0	0	9	437	30	0	467

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT
Fastighetsförteckning
Nyckeltal/definitioner
Kalendarium
KlaraBos historia

Fastighetsförteckning, forts.

		Antal lägenheter						Uthyrbar yta, kvm			
Ort	Fastighetsbeteckning	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>5 rok	Totalt	Bostad	Lokal	Övrigt	Totalt
Tranås	Eldaren 23	0	11	4	0	0	15	1 027	0	0	1 027
Tranås	Hästen 1	5	6	11	1	0	23	1 421	20	8	1 449
Tranås	Höken 14	6	2	2	0	0	10	544	0	0	544
Tranås	Knekten 1	0	18	3	6	0	27	1 943	90	0	2 033
Tranås	Lokatten 14	6	5	4	2	0	17	918	236	738	1 892
Tranås	Lyran 5	2	4	3	0	0	9	582	0	0	582
Tranås	Muraren 1	2	4	0	1	0	7	432	0	0	432
Tranås	Mården 13	2	8	2	1	1	14	893	0	6	899
Tranås	Norrmalm 13	2	4	11	4	0	21	1 621	532	14	2 167
Tranås	Snickaren 13	2	0	4	0	0	6	410	0	120	530
Tranås	Snickaren 9	2	0	8	0	0	10	655	0	46	701
Tranås	Spinnaren 9	0	0	5	0	0	5	371	0	0	371
Tranås	Strömsholmen 1	2	17	6	6	4	35	2 642	0	15	2 657
Tranås	Södra Gyllenfors 21	1	1	2	1	1	6	497	0	0	497
Tranås	Tigern 7	4	2	5	0	0	11	610	40	106	756
Tranås	Tjädern 20	3	25	13	0	0	41	2 660	187	115	2 962
Tranås	Vega 2	0	16	0	0	0	16	932	0	107	1 039
Tranås	Väduren 1	1	3	0	1	0	5	344	0	0	344
Trelleborg	Boktryckaren 1	16	24	56	0	0	96	6 604	0	216	6 820
Trelleborg	Delfinen 51 & 52	10	59	16	1	0	86	5 435	1 332	64	6 832
Trelleborg	Fagerängen 1–6	73	143	129	12	9	366	24 744	4 901	210	29 855
Trelleborg	Gamen 15	0	0	0	5	0	5	460	0	0	460
Trelleborg	Hermelinen 3	0	0	0	0	0	0	0	808	0	808
Trelleborg	Husaren 16	0	3	9	0	0	12	926	0	47	973
Trelleborg	Husaren 17	8	4	6	0	0	18	990	0	0	990
Trelleborg	Illern 1 & Hermelinen 1, 2, 4	25	24	12	2	0	63	3 536	751	130	4 417
Trelleborg	Katten 40	1	3	8	0	0	12	815	140	11	966
Trelleborg	Lavendeln 1	0	3	3	3	0	9	579	0	0	579
Trelleborg	Linden 12	2	12	2	1	0	17	999	39	2	1 040
Trelleborg	Lodjuret 1	0	4	6	0	0	10	707	0	0	707
Trelleborg	Orren 22	0	9	17	1	0	27	2 022	392	0	2 414
Trelleborg	Sjöjungfrun 11	7	8	16	4	0	35	2 291	509	0	2 800
Trelleborg	Spoven 3	16	2	0	0	0	18	761	0	0	761
Trelleborg	Stigbygeln 6	26	31	24	1	3	85	5 302	33	69	5 404
Trelleborg	Triangeln 40	18	3	0	0	0	21	699	0	20	719
Trelleborg	Triangeln 45	4	6	5	0	0	15	899	292	25	1 216
Trelleborg	Väduren 8 & 13	1	13	5	0	0	19	1 210	5 325	0	6 535
Umeå	Krukan 16	0	35	12	12	0	59	4 121	0	0	4 121
Umeå	Krukan 18	6	18	12	0	0	36	2 325	0	4	2 329
Umeå	Lyftkroken 1	0	2	0	3	1	6	521	54	0	575

20221555748993105?
Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT
Fastighetsförteckning
Nyckeltal/definitioner
Kalendarium
KlaraBos historia

Fastighetsförteckning, forts.

		Antal lägenheter						Uthyrbar yta, kvm			
Ort	Fastighetsbeteckning	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>5 rok	Totalt	Bostad	Lokal	Övrigt	Totalt
Umeå	Lyftkroken 2	0	3	0	4	0	7	550	0	0	550
Umeå	Mosippan 1	0	8	10	0	0	18	1 152	0	0	1 152
Vaggeryd	*Staren 5*	*3*	*0*	*11*	*0*	*0*	*14*	*878*	*169*	*60*	*1 107*
Vaggeryd	Trasten 3	0	0	4	0	0	4	304	0	0	304
Vaggeryd	Ålen 1	8	14	11	3	0	36	2 510	0	155	2 665
Vaggeryd	Ålen 2	8	14	11	3	0	36	2 510	0	22	2 532
Vaggeryd	Ålen 4	8	15	9	4	0	36	2 508	0	136	2 644
Visby	Bogen 1	69	144	170	20	0	403	26 503	856	617	27 976
Visby	Stäven 1	79	101	283	19	0	482	32 661	1 984	496	35 141
Västervik	Fabrikanten 10–11	2	4	7	0	0	13	847	0	49	896
Västervik	Fabrikanten 21	6	6	9	0	0	21	1 382	0	32	1 413
Västervik	Fogden 1	0	0	0	0	0	0	0	4 409	25	4 434
Västervik	Grönkålen 1	7	6	4	0	0	17	895	0	0	895
Västervik	Hovslagaren 19	1	4	3	2	1	11	880	0	0	880
Västervik	Jättegrytan 2	0	8	16	19	1	44	4 080	0	67	4 147
Västervik	Krämaren 7	0	2	3	2	0	7	577	335	0	912
Västervik	Lingonet 18	0	0	0	0	0	0	0	560	0	560
Västervik	Långholmen 1	0	5	7	1	0	13	970	452	0	1 422
Västervik	Masten 3	1	7	0	0	0	8	420	0	0	420
Västervik	Prosten 22	0	4	0	0	0	4	261	300	0	561
Västervik	Residenset 11	0	1	3	1	0	5	360	165	0	525
Västervik	Residenset 12	1	2	3	0	0	6	435	193	0	628
Västervik	Skeppet 5	0	6	6	6	0	18	1 318	0	118	1 436
Västervik	Svanen 7	2	4	2	2	0	10	658	0	0	658
Västervik	Tuppen 9	3	5	4	0	0	12	648	0	12	660
Västervik	Vimpeln 3	4	8	3	0	0	15	764	0	0	764
Östersund	Bakplåten 1	14	104	122	7	0	247	17 374	879	1 268	19 521
Östersund	Bönboken 4	2	5	5	5	1	18	1 222	193	147	1 562
Östersund	Degskrapan 2	4	17	2	2	0	25	1 581	72	96	1 749
Östersund	Flossamattan 1	1	44	33	30	16	124	9 941	69	780	10 790
Östersund	Färgaren 2	0	4	3	3	0	10	820	461	144	1 425
Östersund	Handlanden 3	2	15	1	0	0	18	1 097	56	96	1 249
Östersund	Mangården 1	36	41	8	20	0	105	5 283	0	492	5 775
Östersund	Medeltiden 1	0	0	32	0	0	32	2 640	27	192	2 859
Östersund	Räntmästaren 2	0	2	3	3	0	8	767	305	78	1 150
Östersund	Symaskinen 1	8	28	55	1	4	96	7 060	425	624	8 108
Östersund	Vallmon 1	2	3	0	0	2	7	487	0	36	523
Östersund	Yllemattan 1	22	92	22	32	0	168	10 272	138	1 002	11 412
Östersund	Åkaren 1	3	9	2	4	0	18	1 211	114	110	1 435
Total		**1 028**	**2 615**	**2 328**	**496**	**66**	**6 533**	**433 080**	**51 037**	**14 595**	**498 712**

HANDLINGEN ID: 20221555748993105 7

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

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT
Fastighetsförteckning
Nyckeltal/definitioner
Kalendarium
KlaraBos historia

Nyckeltal/definitioner

Nyckeltal	Definition	Syfte
Driftnetto	Nettoomsättning fastighetsförvaltning före eliminering av koncerninterna hyror minus fastighetsförvaltningens kostnader.	Nyckeltalet mäter fastighetsbolagens överskott från verksamheten och visar bolagets förmåga att finansiera verksamheten med egna medel
Marknadsvärde/kvm	Förvaltingsfastigheter exklusive nyproduktion dividerat med fastighetsportföljens totala uthyrningsbara yta.	Nyckeltalet visar utvecklingen av värdet på koncernens förvaltningsfastigheter i förhållande till yta över tid.
Överskottsgrad, %	Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.	Används för att visa hur stor andel av intäkterna som återstår efter fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått som kan jämföras mellan fastighetsbolag och även över tid.
Reell uthyrningsgrad, %	Antal uthyrda lägenheter inklusive lägenheter ställda för renovering samt lägenheter med tecknat hyreskontrakt dividerat med totalt antal lägenheter.	Används för att belysa den verkliga uthyrningsgraden i koncernen justerad för frivillig vakans i form av renoveringar samt tillfällig omflyttningsvakans.
Soliditet, %	Totalt eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.	Nyckeltalet används för att belysa koncernens räntekänslighet och finansiella stabilitet.
Belåningsgrad, %	Totala räntebärande skulder minus likvida medel vid periodens utgång i förhållande till förvaltningsfastigheter.	Används för att belysa den finansiella risken och hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder efter avdrag av tillgänglig kassa. Nyckeltalet ger jämförbarhet mellan fastighetsbolag.
Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	Räntebärande skulder relaterade till förvaltningsfastigheter i förhållande till förvaltningsfastigheter exkl. pågående nyproduktion.	Används för att belysa den finansiella risken och hur stor del av förvaltningsverksamheten som är belånad med räntebärande skulder.
Räntetäckningsgrad, ggr	Rörelseresultat på 12 månaders basis dividerat med räntenettot.	Nyckeltalet visar hur många gånger koncernen klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten, och belyser hur känslig koncernen är för ränteförändringar.
Långsiktigt substansvärde, mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, med återläggning av uppskjuten skatt och derivat hänförligt till helägd andel.	Nyckeltalet är ett etablerat mått på koncernens långsiktiga substansvärde och möjliggör analys och jämförelse mellan fastighetsbolag.
Förvaltningsresultat per aktie, kr	Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till vägt genomsnittligt antal aktier under perioden före utspädning.	Används för att belysa förvaltningsresultat per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Eget kapital per aktie, kr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens slut.	Nyckeltalet visar hur stor andel av koncernens redovisade eget kapital varje aktie representerar.
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	Långsiktigt substansvärde i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens slut.	Används för att belysa koncernens långsiktiga substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %	Procentuell förändring av förvaltningsresultat per aktie under perioden.	Används för att belysa den procentuella utvecklingen av förvaltningsresultatet över tid.
Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %	Procentuell förändring av långsiktigt substansvärde per aktie under perioden.	Används för att belysa den procentuella utvecklingen av det långsiktiga substansvärdet över tid.

Identifier: 20221555748993105 7
Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT
Fastighetsförteckning
Nyckeltal/definitioner
Kalendarium
KlaraBos historia

Kalendarium

Årsstämma 2022	3 maj 2023
Delårsrapport Q1 2023	3 maj 2023
Delårsrapport Q2 2023	14 juli 2023
Delårsrapport Q3 2023	26 oktober 2023
Bokslutskommuniké	15 februari 2024

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

Patrick Lindström, IR-ansvarig
+46 70 971 12 70
patrick.lindstrom@klarabo.se

Kontakt Investor relations
ir@klarabo.se

20230712280030157489931057 Signerat AM, PHB, LG, MJ, SML, AP, HS, JS2, MÅ, LS

INNEHÅLL
INTRODUKTION
MARKNAD OCH STRATEGIER
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSREDOVISNING
FINANSIELLA RAPPORTER
BOLAGSSTYRNING
ÖVRIGT
Fastighetsförteckning
Nyckeltal/definitioner
Kalendarium
KlaraBos historia

2017

KlaraBo grundades av bland andra nuvarande VD:n Andreas Morfiadakis. I samband med en nyemission som tillförde bolaget 65 mkr tillkom bland andra Lennart Sten som även är bolagets ordförande. Under året genomfördes de första markförvärven, vilket skedde i Bjuv och Svalöv med målet att uppföra hyreslägenheter.

2018

Ytterligare en nyemission genomfördes som tillförde bolaget 287 mkr. Ett bestånd om närmare 1 600 bostäder förvärvades i Malmö, Sundsvall, Borlänge, Ludvika, Bollnäs och Smedjebacken. KlaraBo fick en marktilldelning i Hässleholm för uppförande av cirka 60 hyresbostäder.

2019

Byggstart av 110 hyreslägenheter skedde i Höganäs och Svalöv. Förvärv genomfördes av 74 hyreslägenheter i Helsingborg samt 45 byggrätter i Höör från kommunen. Därtill erhölls markanvisning för uppförande av ett 20-tal hyreslägenheter i Lund.

2020

KlaraBo tillfördes cirka 328 mkr efter en nyemission till främst befintliga aktieägare. Bolaget förvärvade drygt 800 hyreslägenheter samt samhällsfastigheter i Trelleborg från kommunen för cirka 1 mdr kr. Förvärv av mark och byggrätter i Motala respektive Trelleborg genomfördes också för uppförande av totalt cirka 70 hyreslägenheter.

2021

KlaraBo förvärvade Kuststaden varefter bolaget hade sammanlagt över 5 000 lägenheter i förvaltning och ett fastighetsvärde överstigande 6 mdr kr. Förvärv genomfördes av drygt 270 hyreslägenheter i Gävle och Håbo samt byggrätter i Kristianstad avseende 95 hyreslägenheter. Bolagets B-aktie noterades på Nasdaq Stockholms huvudlista i december.

2022

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

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

KLARABO

Hyllie Stationstorg
2 215 32 Malmö
Info@klarabo.se
www.klarabo.se

Verifikat

Transaktion 09222115557489931057

Dokument

20230712280033

KlaraBo ÅR 2022 SLUTLIG
Huvuddokument
109 sidor
Startades 2023-03-29 13:47:23 CEST (+0200) av Jonas Stenfeldt (JS1)
Färdigställt 2023-03-29 15:42:36 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDREAS MORFIADAKIS"
Signerade 2023-03-29 13:49:39 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER HÅKAN BÖRJESSON"
Signerade 2023-03-29 15:41:10 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats

Verifikat

Transaktion 09222115557489931057

"LULU GYLLENEIDEN" *Signerade 2023-03-29 14:16:54 CEST (+0200)*	*Håkan Johansson"* *Signerade 2023-03-29 14:42:53 CEST (+0200)*
Sophia Mattsson Linnala (SML) KlaraBo Sverige AB *Personnummer 660117-1181* sophia.mattsson@gmail.com +46707491040 BankID *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SOPHIA MATTSSON LINNALA"* *Signerade 2023-03-29 15:33:17 CEST (+0200)*	**Anders Pettersson (AP)** KlaraBo Sverige AB *Personnummer 590415-3516* anders@skabholmeninvest.se +46703414150 BankID *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS PETTERSSON"* *Signerade 2023-03-29 14:10:12 CEST (+0200)*
Håkan Sandberg (HS) KlaraBo Sverige AB *Personnummer 480822-1990* hakan.sandberg@handelsbanken.se +46706593650 BankID *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Håkan Sandberg"* *Signerade 2023-03-29 14:28:02 CEST (+0200)*	**Joacim Sjöberg (JS2)** KlaraBo Sverige AB *Personnummer 641003-4331* joacim@valhallacorp.se +46709574939 BankID *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOACIM SJÖBERG"* *Signerade 2023-03-29 13:57:15 CEST (+0200)*
Mats Åkerlund (MÅ) Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB *Personnummer 710602-0576* mats.akerlund@pwc.com +46709292860 BankID *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats*	**Lennart Steen (LS)** KlaraBo Sverige AB *Personnummer 590318-4819* lennart.sten@handelsfastigheter.se +46706978170 BankID *Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

Verifikat

Transaktion 09222115557489931057

Erik Åkerlund" *Signerade 2023-03-29 15:42:36 CEST (+0200)*	*"Lennart Arne Sten"* *Signerade 2023-03-29 14:27:53 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

20230712283035

20230712280036

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för KlaraBo Sverige AB (publ) för år 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 46-87 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till *moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar* enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

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

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

Väsentlighet

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

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

Signerat 2023-03-29 13:43:29 UTC

20230712280937

Särskilt betydelsefulla områden

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

Särskilt betydelsefullt område	*Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området*
Värdering av fastigheter Se not 2 (redovisningsprinciper) och not 14 (förvaltningsfastigheter). KlaraBo redovisar 9 171 MSEK relaterat till förvaltningsfastigheter. Koncernen har under 2022 redovisat 26 MSEK i negativa värdeförändringar på fastigheter. Koncernens fastighetsbestånd består i princip uteslutande av bostadsfastigheter. KlaraBo värderar samtliga fastigheter med tre olika oberoende fastighetsvärderare - Savills, Newsec och Svefa. En värdering är förknippad med väsentliga bedömningar och uppskattningar. De mest väsentliga är antagande om avkastningskrav och framtida hyresintäkter. En ytterligare parameter som är väsentlig för KlaraBo är hur många lägenheter som genomgått en standardhöjning, en standardhöjning innebär också en hyreshöjning och därmed en värdehöjning.	Vi har bedömt KlaraBos process för genomgång och bedömning av de externa värderingarna. Våra specialister har gått genom den metod som den externa värderaren använder och jämfört denna med etablerad praxis. Våra specialister har också utmanat de antaganden som är gjorda i värderingen och jämfört med bland annat externa transaktioner och branschdata. Vi har stickprovsvis kontrollerat använda indata avseende investeringar, hyresintäkter och driftskostnader mot budgets som fastställts eller presenterats för styrelsen. Vi har jämfört det antal standardhöjningar som inkluderas i värderingen med av styrelsen godkända investeringsbeslut.
Förvärv och försäljning av fastigheter Se not 2 (redovisningsprinciper) och not 14 (förvaltningsfastigheter). Köp och försäljning av fastigheter är en naturlig del av KlaraBos verksamhet. Dessa kräver ett extra fokus i revisionen. Det går inte att utesluta att det finns en risk att transaktionen inkluderar komplexa kontraktuella konstruktioner vilka kräver bedömning av ledningen kring hur de ska redovisas. Villkor i ingångna avtal kan kräva bedömning och analys avseende bland annat: - När uppstår bestämmande inflytande - Ska transaktionen redovisas som rörelse eller tillgångsförvärv	Vi har tagit del av ledningens analys av transaktioner och bedömt riktigheten i redovisning av gjorda transaktioner. Vi har tagit del av ingångna avtal och läst igenom dessa för att identifiering av eventuella villkor som skulle kunna föranleda annan redovisning. Vi har kontrollerat upplysningar i årsredovisningen kring gjorda transaktioner under året för bedömning av fullständighet och riktighet i väsentliga upplysningar. Vi har tagit del av förvärvsanalyser och kontrollerat korrekt redovisning av förvärven.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-31 och 98-100 samt Hållbarhetsredovisningen på sidorna 32–44. Den andra informationen består även av Ersättningsrapporten som vi inhämtat före datumet för denna revisionsberättelse och som finns tillgänglig på bolagets hemsida i samband med publicering av detta dokument. Den andra informationen utgör inte årsredovisningen. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

Signerat 2023-03-29 13:43:29 UTC Oneflow ID 4639124 Sida 2 / 6

20230712280338

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för KlaraBo Sverige AB (publ) för år 2022 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.

20230712283039

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för KlaraBo Sverige AB (publ) för år 2022.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

20230712280040

Revisorns ansvar

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

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

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

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Anna Lindhs plats 4, 203 11 Malmö, utsågs till KlaraBo Sverige AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 3 maj 2022 och har varit bolagets revisor sedan 28 april 2021.

Malmö den 29 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2023-03-29 13:43:29 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mats Erik Åkerlund — Datum

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

20230712280411