

Q3 | Delårsrapport januari-september 2023

Juli – september

- Intäkterna för kvartalet uppgick till 147,8 mkr (123,2), en ökning med 20 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Koncernens driftnetto uppgick till 97,3 mkr (77,7), motsvarande en ökning med 25 procent jämfört med samma kvartal föregående år.
- Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 45,0 mkr (37,4), en ökning med 20 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -134,1 mkr (-68,7) och för derivat till 40,5 mkr (24,9).
- Kvartalets resultat uppgick till -50,6 mkr (-5,6), motsvarande -0,39 kr per aktie (-0,04).
- Belåningsgraden uppgick per 30 september till 52,3 procent (48,8). Bolaget finansieras endast med bankbelåning.

Januari – september

- Intäkterna uppgick för perioden till 440,3 mkr (362,2), en ökning med 22 procent jämfört med motsvarande period föregående år.
- Koncernens driftnetto uppgick för perioden till 260,4 mkr (203,5), motsvarande en ökning med 28 procent jämfört med samma period föregående år.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 100,3 mkr (88,0), en ökning med 14 procent jämfört med motsvarande period föregående år.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -421,8 mkr (122,0) och för derivat till 34,3 mkr (86,4).
- Periodens resultat uppgick till -245,7 mkr (221,3), motsvarande -1,87 kr per aktie (1,68).
- Substansvärde per aktie uppgick till 31,9 kr (35,4).

Perioden i korthet

Väsentliga händelser

- Tecknat ett femårigt hyresavtal omfattande 1 600 kvm till Malmö Stads verksamhet inom funktionsstödsavdelningen. Hyresvärdet uppgår årligen till 1,9 mkr.
- Förlängt låneavtal med en nordisk bank om drygt 500 mkr med förfall i tredje kvartalet 2027 till en marginal som understiger bolagets genomsnittliga marginal.
- Tecknat en femårig avtalsförlängning omfattande cirka 850 kvm med Systembolaget i centrala Västervik. Hyresvärdet uppgår till cirka 1,8 mkr per år.
- Förlängt räntebindningstiden på skuldportföljen med drygt ett år till 3,9 år per den 30 september med en säkringsgrad om knappt 80 procent.
- Tecknat ett femårigt hyresavtal omfattande 500 kvm anpassat för forskoleverksamhet med Renässans Akademin. Hyresvärdet uppgår årligen till 0,8 mkr.

Långsiktigt substansvärde
per aktie, kr

31,9

Kvartalets
överskottsgrad, %

65,8

Reell
uthyrningsgrad, %

98,2

Andel räntesäkring
skuldportfölj, %

79,7

Genomsnittsränta, %

3,65

Nyckeltal – för fullständig nyckeltalstabell se sidan 24

	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Förvaltningsresultat, mkr	45,0	37,4	100,3	88,0	113,4
Periodens resultat, mkr	-50,6	-5,6	-245,7	221,3	125,1
Marknadsvärde/kvm	17 734	21 041	17 734	21 041	18 044
Överskottsgrad, %	65,8	63,1	59,1	56,2	55,6
Reell uthyrningsgrad, %	98,2	98,6	98,2	98,6	98,1
Soliditet, %	43,6	45,0	43,6	45,0	44,6
Belåningsgrad, %	52,3	48,8	52,3	48,8	49,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,1	1,8	2,1	2,0
Andel räntesäkrad portfölj, %	79,7	51,5	79,7	51,5	67,1
Räntebindningstid, år	3,9	2,5	3,9	2,5	3,4
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,34	0,28	0,76	0,67	0,86
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-0,39	-0,04	-1,87	1,68	0,95
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	31,9	35,4	31,9	35,4	34,5

VD-ord

Ökat förvaltningsresultat och förutsägbara finansieringskostnader

Den finansiella utvecklingen för det tredje kvartalet visar att vi successivt fortsätter öka vår intjäning trots en utmanande marknad, inte minst inom finansieringsområdet. Vårt driftnetto ökade i storleksordningen 25 procent jämfört med föregående år samtidigt som överskottsgraden är bland den högsta vi uppnått. Förvaltningsresultatet ökade med 20 procent under kvartalet jämfört med föregående år tack vare årets hyresökningar och ett större bestånd än tidigare. Det underliggande behovet av bostäder i Sverige är fortsatt stort, inte minst vad gäller hyresrätter och vi ser en fortsatt hög efterfrågan på våra lägenheter. Den höga efterfrågan gäller i synnerhet bostäder med rimliga hyror givet ett mer utmanande ekonomiskt läge för många hushåll. Med vårt fokus på attraktiva orter med långsiktigt god efterfrågan i tillväxtregioner har vi en bred geografisk närvaro och kan agera där affärsmöjligheter dyker upp. I våra tre största bestånd som återfinns i Trelleborg, Visby samt Östersund, och svarar för drygt 45 procent av portföljen, erbjuder vi en väldigt konkurrenskraftig hyresnivå och ser en fortsatt stark efterfrågan och hög uthyrningsgrad.



Andreas Morfiadakis, VD

Hög och stabil uthyrningsgrad

Glädjande är att uthyrningsgraden fortsätter att hålla sig på en hög och stabil nivå samtidigt som vi fortsätter förädla beståndet. Under det tredje kvartalet, vilket är säsongsmässigt svagt avseende renoveringar, uppgraderade vi 45 lägenheter som tillsammans med andra standardhöjande åtgärder och den generella hyreshöjningen bidrog till att hyresvärdet för våra bostäder ökat med 7 procentenheten sedan årsskiftet. Jag kan konstatera att vår affärsmodell med att långsiktigt äga, förvalta och inte minst förädla hyresfastigheter fungerar väl även i rådande marknadsklimat.

Kompensation för ökande driftskostnader

Samtliga drifts- och underhållskostnader har ökat betydligt de senaste åren i fastighetssektorn till följd av den höga inflationen, vilket för övrigt även gäller privata bostäder. Framöver ser vi bland annat aviseringar om markant ökande fjärrvärmepriser på många håll. Som ett affärsdrivande bolag måste vi se till att ha rätt förutsättningar för att förvalta våra fastigheter på ett ansvarsfullt sätt. Därför behöver vi, liksom andra bostadsfastighetsbolag, se till att vi kompenseras för de ökade kostnaderna genom att föra vidare en del av dessa till hyresgästerna via den årliga hyresförhandlingen. En förhandling som i skrivande stund initierats med ambitionen att skyndsamt slutföras så att vi kan genomföra hyreshöjningar redan från årsskiftet, samtidigt som vi ska fortsätta erbjuda attraktiva lägenheter till konkurrenskraftiga hyror. Med utmaningarna som återfinns i marknaden ser vi att det är nödvändigt, i större utsträckning än tidigare år, att en överenskommelse träder i kraft redan under hösten.

Nya kommersiella avtal

Även om vi är ett renodlat bostadsfastighetsbolag återfinns drygt 10 procent av verksamheten i kommersiella lokaler. Det är således väsentligt att vi fortsätter erbjuda bra produkter och kontinuerligt arbetar med dessa för att hålla dem attraktiva på marknaden. Ett kvitto på detta är två nya hyreskontrakt under kvartalet, dels ett femårigt hyresavtal om 1 600 kvm till Malmö Stad och dels ett tvåårigt avtal om 400 kvm i Borlänge. Lokalerna har tillträtts och får således en omedelbar positiv effekt på vår intjäningsförmåga.

Värdeskapande förvaltning motverkar höjda avkastningskrav

Vårt att upprepa kring vår affärsmodell är hur den motverkar höjda avkastningskrav som vi menar är ett styrkebevis. Avkastningskraven ökade med ytterligare i snitt cirka 11 baspunkter under det tredje kvartalet. Om vi även räknar in årets alla kvartal har höjt avkastningskrav motsvarat ett teoretiskt värdefall i storleksordningen 830 mkr hittills i år. Det motsvarar 9,2 procent av fastighetsvärdet vid årsskiftet allt annat lika. Tack vare bland annat KlaraBos värdeskapande åtgärder, eller organiska tillväxt annorlunda uttryckt, begränsades dock värdenedgången i beståndet till cirka 405 mkr. Genom att fortsätta utveckla och förädla beståndet dämpas alltså effekten med över 425 mkr efter avdrag av nedlagda investeringar, trots det ökade avkastningskravet på vår portfölj under året, en möjlighet som långt ifrån alla har på marknaden. Med en snitthyra om låga 1 079 kr/kvm för den oförädlade delen av

beståndet, vilket är betydligt under generell marknadsnivå, finns alltså betydande utrymme framöver för fortsatt värdeskapande.

Marknadsanpassningar och ökad uthyrningsgrad

Som vi nämnt i tidigare kvartalsrapporter har vi den senaste tiden varit försiktiga med att starta nya byggprojekt i rådande marknadsklimat. Vi har samtidigt varit snabba med att anpassa oss till det rådande ekonomiska läget som fortsätter att prägla fastighets- och byggbranschen. Vi ser ett fortsatt stort behov av hyresrätter i de flesta av landets lite större städer samt markant minskande antal byggstarter, vilket leder till en ökad efterfrågan på lägenheter i det befintliga beståndet. Den reella uthyrningsgraden för våra bostäder uppgick till hela 98,2 procent per sista september, vilket är ett bevis på att bostäderna är eftertraktade och konkurrenskraftiga.

Utsikter

Sammanfattningsvis är behovet av nya bostäder fortsatt stort samtidigt som bostadsbyggandet mer eller mindre stannat upp. Det medför att befintliga hyresrätter med en rimlig hyra blir en allt viktigare del av bostadsmarknaden, inte minst i rådande ekonomiska klimat med en lägre disponibel inkomst för många hushåll. Med en bevisad affärsmodell som dels kontinuerligt förädlar vårt bestånd och dels innebär att våra årliga hyreshöjningar överstiger den generella nivån, skapar vi goda förutsättningar för värdeökningar på vår fastighetportfölj och ett ökat kassaflöde per aktie över tid. Vidare är en hög andel av vår finansiering, som bara sker via banklån, räntesäkrad och ger oss en trygghet på dagens marknad.

Jag är övertygad om att det är långsiktigt klokt att med försiktighet investera i samt äga hyresfastigheter och genom detta vara en del av samhällsutvecklingen såväl på regional som nationell nivå.

Malmö i oktober

Andreas Morfiadakis

VD KlaraBo



Gråbo, Visby

Detta är KlaraBo

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. Bolagets 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 den 30 september utgör 85 procent av kontrakterade hyror. Per den 30 september har KlaraBos fastighetsbestånd en uthyrningsbar yta om cirka 496 800 kvm fördelat på 6 558 lägenheter och ett antal lokaler samt kontrakterade hyror om cirka 604 mkr på årsbasis. Portföljen omfattar även 1 563 lägenheter under byggnation och projektutveckling.

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 intäkthöjande som kostnadssänkande.

Övergripande 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.

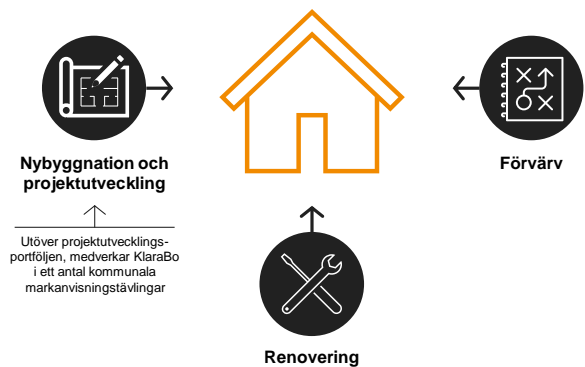
Finansiella mål

- Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i 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.

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.

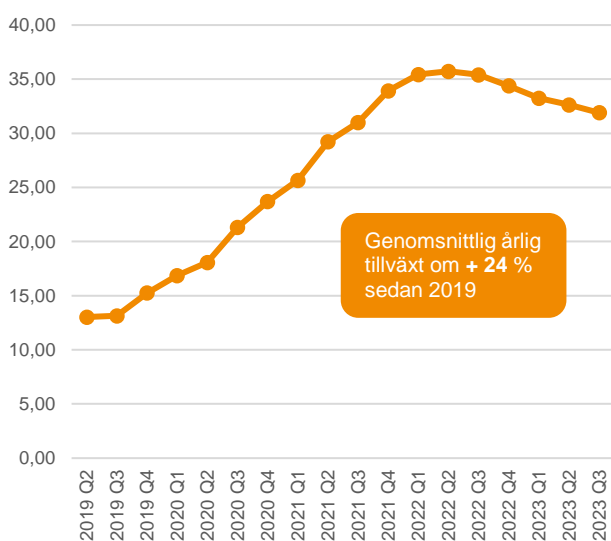
KlaraBos affärsmodell



Hög tillväxtpotential i substansvärde från förvärv, nybyggnation och renoveringar

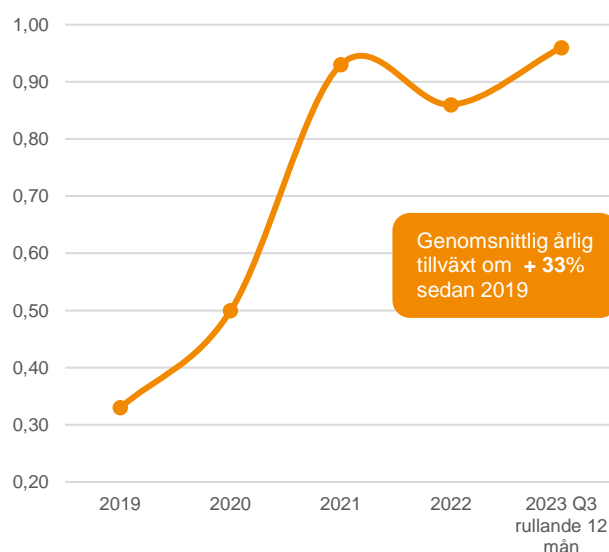
ÖVERGRIPANDE MÅL		Mål	Utfall 2023 jan-sep
Förvaltd yta, BOA	Vid utgången av år 2025 har KlaraBo som målsättning att äga och förvalta minst en halv miljon kvadratmeter bostäder.	>500 000 kvm	434 525
Byggrätter	Under perioden 2021 till 2023 har KlaraBo som målsättning att byggstarta minst 200 bostäder och därefter är det långsiktiga målet att byggstarta minst 500 bostäder per år. Bostäderna ska främst vara egenutvecklade och miljöcertifierade.	>200 bostäder	-
Hyresvärde	Hyresutvecklingen för befintliga bostäder som är renoveringsbara ska genom aktiv förvaltning och investeringar materiellt överstiga den allmänna årliga hyreshöjningen.	>Allmän hyreshöjning	2,5 procent-enheter
Långsiktigt substansvärde	Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie om minst 15 procent inklusive eventuella värdeöverföringar.	>15%	Se graf nedan
Förvaltningsresultat	Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om minst 12 procent.	>12%	Se graf nedan
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	-
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	-

Långsiktigt substansvärde per aktie, kr



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

Förvaltningsresultat per aktie, kr



Förvaltningsresultat: Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om minst 12 procent.

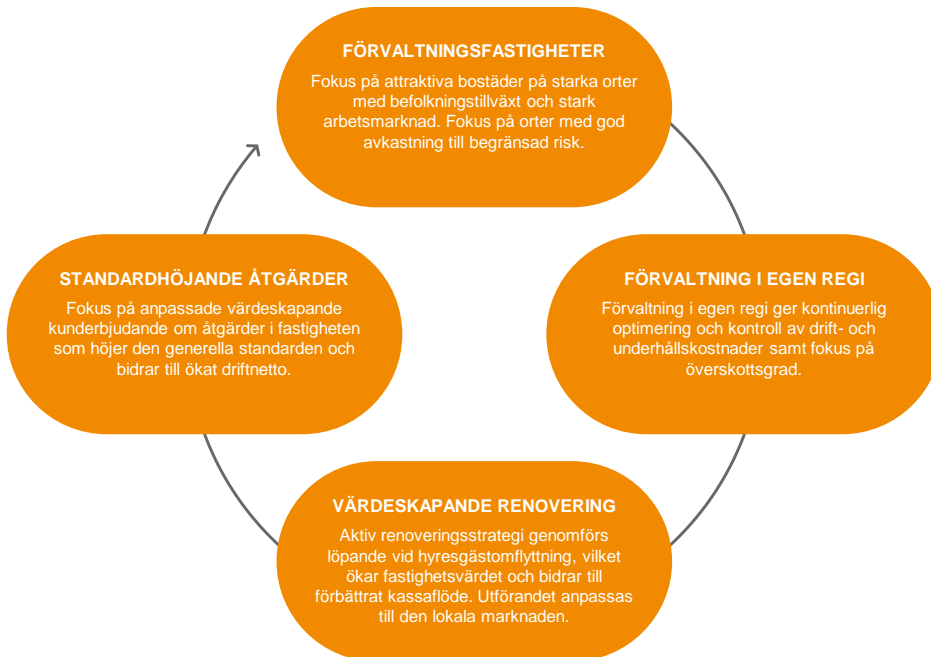
Fastighetsbestånd

Förvaltningsfastigheter

KlaraBos bestånd av förvaltningsfastigheter finns i hela Sverige, från Trelleborg i söder till Umeå i norr och Visby i öst. Portföljen består till övervägande del av bostadsfastigheter. Fastigheterna är uppdelade i fyra geografiska områden, Syd, Öst, Mitt samt Nord. Bolagets fokus är förvaltningsfastigheter på orter med befolkningstillväxt och stark arbetsmarknad.

Fastighetsinnehavet består av 226 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 496 800 kvm exklusive parkeringsplatser och garage.

KlaraBo arbetar utifrån en kundnära förvaltningsmodell med förvaltning i egen regi som ger en kontinuerlig optimering av driftkostnader och kostnadskontroll.



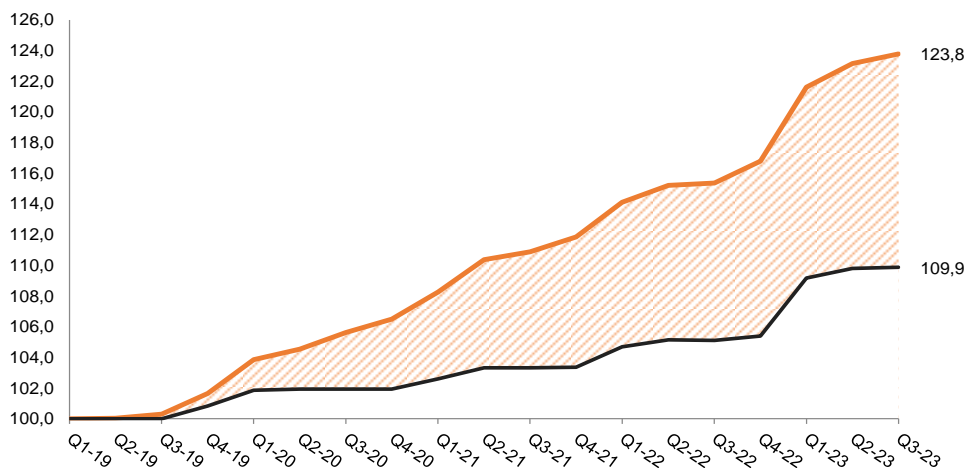
Under kvartalet har bolaget investerat 32,3 mkr (31,5) i befintliga förvaltningsfastigheter genom värdeskapande åtgärder, där värdeskapande totalrenovering är den främsta investeringsåtgärden men även energibesparingsåtgärder är en investeringsåtgärd. Totalrenovering innebär att lägenheterna renoveras i samband med naturlig omflyttning i beståndet. Renoveringsåtgärd genomförs när en befintlig hyresgäst är avflyttad och avslutas innan ny hyresgäst flyttar in. Renoveringen pågår under fyra till sex veckor och under den perioden redovisas lägenheten som vakant vilket tillfälligt påverkar den ekonomiska uthyrningsgraden negativt.

Standardhöjande åtgärder

Ett av de operationella målen är att hyresutvecklingen för bostäder ska överstiga den generella årliga hyreshöjningen genom aktiv förvaltning och investeringar. Grafen nedan speglar uppfyllelsen av detta mål där hyresutvecklingen överstiger den generella höjningen med 13,9 procentenheter för jämförbart bestånd sedan 2019.

Hyresvärdesutveckling

%-enheter

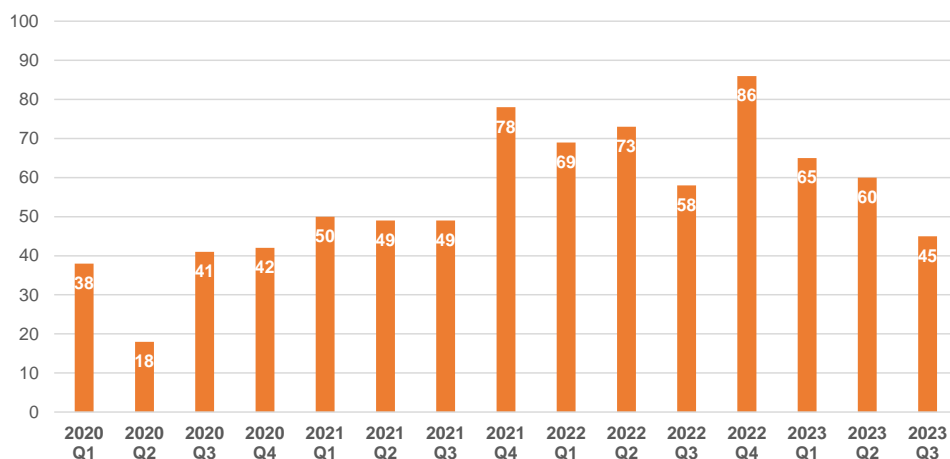


Generell hyreshöjning för 2023 är slutförd och uppgick till i snitt 4,5%. Justerat för den generella hyreshöjningen har hyresvärdet för bostäder ökat med 2,5 procentenheter under perioden.

Hyresförhandlingar för 2024 har nu inletts och hyresjusteringar är påkallade för alla orter. Inför årets förhandlingar kan vi konstatera att parterna skiljer sig kraftigt åt i de utspel som hittills gjorts. Vi förväntar oss dock att resultatet av årets förhandlingar ger en högre genomsnittlig hyresjustering än 2023.

En central del i KlaraBos strategi är att löpande vidta värdeskapande åtgärder i befintligt bestånd, såväl intäkthöjande som kostnadssänkande. KlaraBo ser till att lägenheter med renoveringsbehov uppnår dagens standard med bland annat moderna kök, badrum och energieffektiva installationer. Åtgärderna bidrar till att höja värdet på hela beståndet långsiktigt samt minska drifts- och underhållskostnader över tid.

Antal utförda totalrenoveringar



Anledningen till att KlaraBo kan upprätthålla nivån av antal renoveringar är att den naturliga omflyttningen i beståndet är relativt konstant och att i de lägenheter där det sker omflyttning, i viss mån är orenoverade. Utfallet för kvartalet är 45 lägenheter vilket gör att renoveringssnittet för de fyra senaste kvartalen ligger på 64 lägenheter per kvartal. Nedgången i antalet renoverade lägenheter är till största

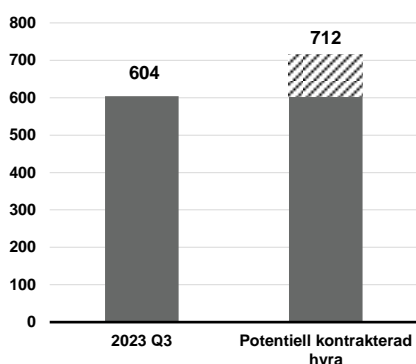
delen säsongsdreven, då tredje kvartalet tenderar att vara det svagaste. Bolagets bedömning är att takten bör ligga i linje med snittet för senaste 12 månader även kommande kvartal.

Uthyrningsläget är fortsatt starkt och samtliga renoverade lägenheter hyrs ut efter färdigställande. Detta resulterar i en stark reell uthyrningsgrad om 98,2 procent per den 30 september 2023.



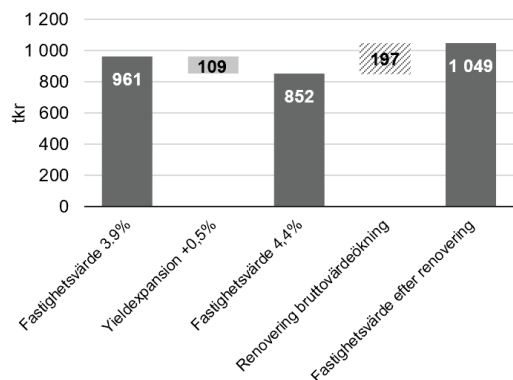
Utöver åtgärderna för totalrenoveringar av lägenheterna fokuserar KlaraBo på anpassade kunderbudanden i form av generella standardhöjande åtgärder i fastigheterna. Detta sker i form av erbjudanden till befintliga hyresgäster om olika tillval som leder till ökad kundnöjdhet och som samtidigt bidrar till att öka det faktiska hyresvärdet utöver de generella årliga hyresförhandlingarna.

Kontrakterad årshyra, mkr



Diagrammet ovan illustrerar kontrakterad årshyra för befintlig förvaltningsportfölj per 30 september 2023, med tillägg för förväntad kontrakterad årshyra efter renovering av befintligt orenoverat bestånd.

Potentiellt värde per lägenhet



Diagrammet ovan visar värdet före och efter höjning av direktavkastningskravet samt effekten av nettovärdeökningen vid ROT-renovering för en exempellägenhet. Exemplet visar hur ROT-renoveringar motverkar eventuella värdeminskningar kopplat till ökning av direktavkastningskravet. Siffrorna ovan baseras på en faktisk lägenhet i bolagets bestånd i Trelleborg.

Förvaltningsfastigheter exklusive projektutveckling

Region	Antal		Yta, tkvm			Marknadsvärde	
	fastigheter	lägenheter	BOA	LOA	Totalt	mkr	kr/kvm
Mitt	76	851	54,7	11,8	66,5	1 119	16 813
Nord	34	2 042	141,4	5,5	146,9	2 196	14 944
Syd	62	1 696	108,7	27,8	136,5	2 866	20 986
Öst	54	1 969	129,7	17,1	146,8	2 630	17 920
	226	6 558	434,5	62,3	496,8	8 810	17 734

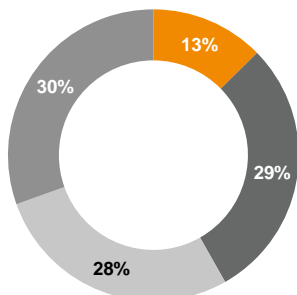
Region	Hyresvärde		Ekonomisk uthyrn.grad, %	Reell uthyrn.grad, %	Kontrakterad årshyra, mkr	Fastighetskostnader		Driftnetto	
	mkr	kr/kvm				mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Mitt	88,5	1 330	95,1	97,9	84,2	33,0	496	51,2	769
Nord	169,9	1 156	93,3	96,6	158,5	65,6	447	92,8	632
Syd	188,5	1 381	95,2	99,2	179,5	58,3	427	121,2	888
Öst	189,9	1 294	95,8	99,3	181,8	57,2	390	124,6	849
	636,8	1 282	94,8	98,2	603,9	214,1	431	389,8	785

Direktavkastning, %

4,4%

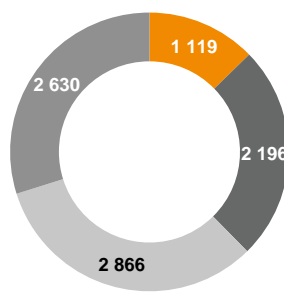
Fastighetsadministration		29,7	60		
Driftnetto inkl. fast.admin.	603,9	243,8	491	360,1	725

Hyresintäkter bostadsfastigheter



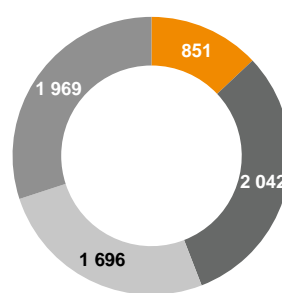
■ Mitt ■ Nord ■ Syd ■ Öst

Marknadsvärde, mkr



■ Mitt ■ Nord ■ Syd ■ Öst

Antal lägenheter



■ Mitt ■ Nord ■ Syd ■ Öst

Projektutveckling och nyproduktion

KlaraBo arbetar med hela värdekedjan för hyreslägenheter, från projektutveckling via byggnation till egen förvaltning. För bolaget handlar affärsutveckling om att driva fram projekt från idé till färdig byggrätt. På så vis skapar vi värden oavsett om det gäller förädling av befintliga fastigheter eller helt nya projektidéer.

Projektutveckling

För att nå de operationella målen gällande nyproducerade hyresrätter bedrivs ett kontinuerligt arbete med tillskapandet av byggrätter.

Arbetet bedrivs genom aktiv uppsökande verksamhet hos privata aktörer, deltagande i kommunala markanvisningstävlingar, bearbetning av kommuner för direktanvisning av mark, förtätningar på egna fastigheter samt förvärv av fastigheter med befintlig byggrätt eller byggrättspotential. Till grund ligger en analys där bland annat ortens befolkningsutveckling, funktionella arbetsmarknad samt marknadens betalningsförmåga utreds.

Antalet lägenheter i projektutvecklingsportföljen uppgick till 1 563 st.



Byggrättsutredning

- Deltagande i kommunala markanvisningstävlingar samt direktanvisningar
- Förtätningprojekt på befintliga fastigheter
- Förädling av befintliga fastigheters ytor såsom nyttjande av råvindar eller konvertering av lokaler till bostäder
- Förvärv av fastigheter med befintliga byggrätter eller byggrättspotential
- Initiering av planprocess



Projektutveckling

- Beslut om markanvisning
- Tecknade förvärsavtal
- Egna fastigheter med pågående planprocess eller färdig detaljplan



Nyproduktion

- Bygglovsprocesser
- Byggstartade projekt
- Produktion
- Inflyttning och överlämning till egen förvaltning

Projektportfölj

Nyproduktion

KlaraBo tillämpar en långt driven standardisering av bostadsprodukten. I en kontrollerad industriell process, med trä som huvudsakligt byggmaterial, tillverkas bostadsenheter som baseras på ett antal grundläggande lägenhetsmodeller, så kallade baslägenheter. Dessa välplanerade och yteffektiva baslägenheter utgör grunden för samtliga bostäder som KlaraBo bygger, för att på så vis uppnå optimalt resursutnyttjande. KlaraBo har utvecklat flera baslägenheter – allt från ett till fyra rum och kök. Dessa lägenheter går att spegelvända och använda i olika kombinationer för att skapa ett attraktivt erbjudande till olika marknadssegment. Byggnation på detta sätt resulterar i energibesparingar och snabbare montage med kortare byggtid än traditionellt platsbyggda hus vilket resulterar i minskade produktionskostnader.

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

Byggvolymerna prefabriceras i inomhusmiljö av samarbetspartners, för att sedan transporteras till byggarbetsplatsen.

KlaraBo har per 30 september 2023 två pågående projekt med 74 lägenheter i produktion samt ytterligare 1 489 lägenheter under projektutveckling, totalt sett 1 563 lägenheter.

Projektportfölj

Läget är alltför svårbedömt med fortsatt osäkerhet gällande marknads syn på direktavkastning för nyproducerade hyresrätter, överlag ihållande höga produktionskostnader och med en fortsatt svag krona. Då marknadsläget inte förbättrats innebär det att vi inte påbörjat något nyproduktionsprojekt under kvartalet.

Bolagets markanvisning "Öster om Mässan" i Hyllie Malmö omfattar två kvarter med totalt cirka 300 lägenheter tillsammans med OBOS Nya Hem. Projektet är Malmö kommuns första Mallbo projekt där man möjliggör för nyproduktion med lägre hyror genom bland annat subvention av lägre parkeringsnorm och rabatterad tomträttsavgäld. Projektet planeras genomföras i fyra etapper där drygt hälften är tänkt att uppföras som bostadsrätter och resterande hyreslägenheter. Tillträde till byggrätten är planerad till början av 2025.

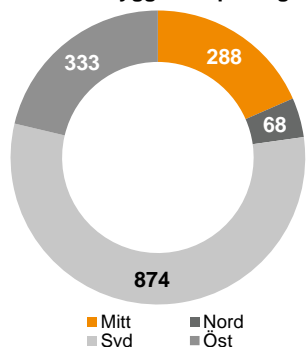
På Gotland driver bolaget utvecklings- och förtätningsprojekt på fastigheterna Bogen 1 och Stäven 1 där detaljplanen på Bogen 1 är ute på samråd medan för Stäven 1 har ansökan om att driva ny detaljplan lämnats in. Vid genomförande av projekt kommer detta ske etappvis.

I Kristianstad fortsätter arbetet med att ta fram ny detaljplan på den gamla fängelsefastigheten som bolaget ingick aktieöverlåtelseavtal i juli 2021. Här driver vi tillsammans med OBOS Nya Hem en ny detaljplan som möjliggör för cirka 16 000 kvm BTA bostäder. Byggrätten kommer delas mellan OBOS Nya Hem och KlaraBo där KlaraBo har för avsikt att uppföra hyreslägenheter. Detaljplanen är ute på granskning under oktober 2023.

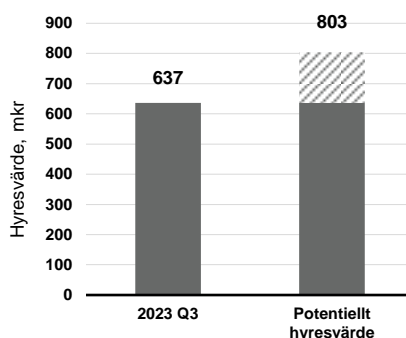
Med anledning av bolagets beslut under tredje kvartalet 2022 att tills vidare senarelägga ännu ej startade projekt finns en risk att några markanvisningar eller avtal skulle komma att förändras. Sådan risk kvarstår även under detta kvartal då beslut om att tills vidare skjuta på nya projekt ligger kvar på obestämd tid.

För en fullständig överblick av pågående byggnation och projektutveckling per 30 september 2023, se nedan.

Planerade byggrätter per region



Hyresvärde (mkr)



Diagrammet ovan till vänster visar antal planerade byggrätter per geografisk region, medan diagrammet ovan till höger illustrerar hyresvärdet för befintlig förvaltningsportfölj per 30 september 2023, med tillägg för förväntat hyresvärde för pågående nybyggnation vid färdigställande.

Region	Projekt	Kommun	Antal lägenheter	Area, tkvm		Bedömd byggstart	Bedömd inflyttning	Hyresvärde		Status	Ägarandel, %
				BTA	BOA			mkr	kr/kvm		
Pågående byggnation											
Mitt	Källan 6 & 8 (etapp 1)	Borlänge	58	4,5	3,7	2021	2023	6,8	1 855	1	60
Syd	Navaren 8 & 10, vind	Helsingborg	16	0,8	0,6	2021	2023	1,4	2 170	1	100
Totalt			74	5,3	4,3			8,2	1 901		

Pågående byggnation och projektutveckling*

Region	Projekt	Kommun	Antal lägenheter	Area, tkvm		Hyresvärde		Status	Ägarandel, %
				BTA	BOA	mkr	kr/kvm		
Pågående projektutveckling									
Nord	Härsta 9:3	Sundsvall	68	5,1	4,2	8,2	1 960	2	100
Syd	Aspeholm 13	Lund	20	1,4	1,2	2,2	1 816	2	100
Syd	Hällefundran 8, vind	Malmö	13	0,6	0,5	0,9	2 000	2	100
Syd	Gullbernahult 101 & 31	Karlskrona	48	3,8	3,2	5,6	1 750	2	60
Syd	Rödjan 7	Kävlinge	238	20,0	15,5	28,7	1 850	3	60
Mitt	Falun 9:22	Falun	135	11,0	8,7	16,1	1 850	3	60
Syd	Hässleholm 87:22	Hässleholm	62	5,3	4,6	7,6	1 650	3	100
Mitt	Sätra	Västerås	55	4,5	3,6	6,8	1 900	3	100
Syd	Fängelset 2	Kristianstad	107	7,5	6,0	11,4	1 890	3	100
Öst	Ekorren 1	Jönköping	80	6,1	4,7	8,9	1 890	2	100
Öst	Elefanten 30	Oskarshamn	39	2,5	2,0	3,1	1 569	2	100
Öst	Bogen 1 (etapp 1)	Gotland	92	6,3	5,0	8,8	1 750	3	100
Öst	Bogen 1 (etapp 2)	Gotland	80	5,5	4,4	7,7	1 750	3	100
Öst	Bogen 1 (etapp 3)	Gotland	42	2,9	2,3	4,1	1 750	3	100
Syd	Öster om mässan	Malmö	150	9,8	7,5	11,5	1 528	3	100
Mitt	Källan 7	Borlänge	40	2,7	2,1	4,1	1 959	2	60
Syd	Ålen (påbyggnad)	Vaggeryd	90	6,2	4,9	9,3	1 887	3	100
Syd	Ålen (nyproduktion)	Vaggeryd	130	8,8	7,1	13,2	1 871	3	100
Totalt			1 489	110,2	87,6	158,3	1 807		

* Information om projekt i pågående projektutveckling inkluderar bedömningar och antaganden vilket innebär osäkerhet gällande tidplaner, areor, kostnader samt framtida hyresvärde. Informationen uppdateras löpande och ska därmed inte ses som en prognos.



Kvarnsveden, Borlänge

Totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	Not	2023 3 mån jul-sep	2022 3 mån jul-sep	2023 9 mån jan-sep	2022 9 mån jan-sep	2022 12 mån jan-dec
Intäkter	1	147,8	123,2	440,3	362,2	501,6
Kostnader	2	-50,5	-45,5	-180,0	-158,7	-222,7
Driftnetto	3	97,3	77,7	260,4	203,5	278,9
Centrala administrationskostnader	4	-12,8	-10,7	-39,8	-34,4	-46,5
Rörelseresultat		84,6	67,0	220,6	169,1	232,4
Finansiella intäkter/kostnader	5	-39,6	-29,6	-120,3	-81,2	-119,0
Förvaltningsresultat		45,0	37,4	100,3	88,0	113,4
Värdeförändringar fastigheter	6	-134,1	-68,7	-421,8	122,0	-25,7
Värdeförändringar derivat		40,5	24,9	34,3	86,4	95,9
Resultat före skatt		-48,6	-6,4	-287,3	296,4	183,6
Skattekostnad	7	-2,0	0,8	41,6	-75,1	-58,5
Periodens resultat		-50,6	-5,6	-245,7	221,3	125,1
Periodens totalresultat		-50,6	-5,6	-245,7	221,3	125,1
Resultat per aktie före utspädning, kr		-0,39	-0,04	-1,87	1,68	0,95
Resultat per aktie efter utspädning, kr		-0,39	-0,04	-1,87	1,68	0,95

Periodens totalresultat överensstämmer med periodens resultat, eftersom övrigt totalresultat saknas.

Resultatanalys januari – september 2023

Resultatposter nedan avser kvartalet 1 juli till 30 september och perioden 1 januari till 30 september 2023. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Samtliga belopp anges i mkr.

Not 1 Intäkter

Kvartalets intäkter uppgick till 147,8 mkr (123,2), vilket motsvarar en ökning med 20,0 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Intäkterna för jämförbart bestånd har ökat med cirka 6,4 procent. Främst förklarar av koncernens löpande arbete med standardhöjande åtgärder samt den generella årliga hyresförhandlingen. Därtill ökade intäkter för lokaler.

Intäkterna för perioden uppgick till 440,3 mkr (362,2). Ökningen jämfört med motsvarande period föregående år beror främst på förvärvet av Östersund per 30 september 2022, färdigställande av nyproduktion samt koncernens löpande arbete med standardförbättringar.

Not 2 Kostnader

Koncernens kostnader omfattas av drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt, fastighetsadministration, försäkring samt övriga förvaltningskostnader. Driftkostnader omfattar i huvudsak uppvärmning, el- och vattenförbrukning samt avfallshantering.

Kostnaderna för kvartalet uppgick till -50,5 mkr (-45,5). Ökningen beror på tillkommande fastigheter i samband med förvärv. Kostnaderna för jämförbart bestånd har minskat med cirka 1,9 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Detta beror på att elpriserna generellt legat på lägre nivåer, samt att bolaget valt att låsa systempriset för största delen av portföljen hos Vattenfall under hösten.

Periodens kostnader uppgick till 180,0 mkr (158,7), motsvarande en ökning om 13,4 procent, vilket huvudsakligen förklaras av tillkommande fastigheter i samband med förvärv. Detta tillsammans med utebliven skattesubvention för gas samt taxehöjningar för avfall och VA förklarar den totala ökningen för perioden.

För att uppnå en långsiktig hållbarhet har bolaget ett ramavtal med Vattenfall för leverans av Vattenkraft EPD-certifierad miljöel. För närvarande ligger cirka 80 procent av den totala volymen i avtalet med Vattenfall på en prognosticerad elvolym på cirka 11 000 MWh/år. Resterande volymer kommer successivt att fasas in i avtalet i takt med att befintliga avtal med andra leverantörer löper ut. Detta sker under slutet av 2023 och under första kvartalet 2024.

Under hösten kommer bolaget att slutföra ett projekt med installation av fjärrvärme i vårt bestånd norr om centrala Sundsvall. Projektet beräknas innebära en besparing om knappt 0,5 mkr respektive drygt 100 000 kg koldioxidekvivalenter (kgCO₂e) om året.

Not 3 Driftnetto och överskottsgrad

Driftnettet för kvartalet uppgick till 97,3 mkr (77,7), vilket är en ökning med 25,2 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Färdigställande av nyproduktion och genomförda förvärv tillförde ett driftnetto om 10,9 mkr jämfört med samma kvartal föregående år. Överskottsgraden för kvartalet uppgick till 65,8 procent (63,1).

Not 4 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader omfattar kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner till både förvaltnings- och projektverksamheten.

Kostnader för central administration uppgick för kvartalet till -12,8 mkr (-10,7). Ökningen förklaras främst av en större organisation samt stigande inflation.

Periodens kostnader uppgick till -39,8 mkr (-34,4) och har ökat jämfört med samma period föregående år, vilket dels beror på förklaringarna nämnda för kvartalet men är även hänförligt till en momseffekt kopplad till internfakturering av engångskaraktär i det andra kvartalet samt kostnader kopplade till rekryteringar och konsultkostnader av engångskaraktär.

Not 5 Finansiella intäkter/kostnader

Finansiella intäkter/kostnader för kvartalet uppgick till -39,6 mkr (-29,6) och för perioden till -120,3 mkr (-81,2). Ökningen jämfört med motsvarande kvartal föregående år förklaras dels av en högre lånevolym hänförligt till nyförvärv och färdigställande av nyproduktion, dels av högre rörliga räntor. Under kvartalet gjorde KlaraBo en valutakursvinst om cirka 2,5 mkr i samband med förfall av en valutatermin där KlaraBo valt att inte starta projektet, effekten är av engångskaraktär.

KlaraBo har under året ökat räntesäkringsnivån till cirka 80 procent (51,5) i låneportföljen vilket innebär att endast cirka 20 procent av de räntebärande skulderna löpte med rörlig ränta och påverkas av högre korta räntor. Den höga räntesäkringsgraden ger en stabilitet och förutsägbarhet i framtida räntekostnader.

Not 6 Värdeförändringar

Koncernens förvaltningsfastigheter värderas kvartalsvis. Varje värderingsobjekt värderas externt minst en gång per år av oberoende auktoriserade värderingsinstitutet Savills. För övriga kvartal utförs så kallade desktop-värderingar av samma värderingsinstitut. Varje fastighet är individuellt besiktigad, utifrån ett rullande schema över en tre-årsperiod, och bedömd utifrån det material som finns tillgängligt på fastigheten samt den externa värderarens marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Fysisk besiktning av fastighetsbeståndet sker löpande.

Fastighetsmarknaden fortsatte under tredje kvartalet på den inslagna vägen från tidigare under året med låg aktivitet. Transaktionsnivån är fortsatt väsentligt lägre än tidigare år där både antalet transaktioner och transaktionsvolym ligger ungefär 50 procent lägre än tidigare år. Som nämnts under tidigare kvartal är skillnaden i prisförväntan mellan köpare och säljare fortsatt stor men framförallt är det en väldigt avvaktande marknad bland aktörer då man inväntar viss stabilisering i marknaden innan man agerar. Det finns i dagsläget inget som tyder på att transaktionsvolymen kommer förändras markant under resterande delen av 2023 utan bedömningen är att osäkerheten fortsatt kommer finnas i marknaden kommande kvartal med risk för ytterligare värdenedgång.

Ett delsegment inom bostäder där vi sett viss ökad aktivitet under det andra och tredje kvartalet under 2023 är nyproduktion. Köpare och säljare verkar i något större utsträckning acceptera det nya marknadsläget vilket möjliggjort för fler transaktioner. Transaktioner inom detta delsegment har i större regionstäder genomförts med avkastningskrav över 4,0 procent.

Värdeminskningar har varit en återkommande faktor under 2023 men något som håller emot dessa är de förhållandevis höga hyreshöjningarna för bostadslägenheter som drivs på av den höga inflationen. Hyreshöjningarna har kommit in högre, i KlaraBos fall ett vägt genomsnitt om 4,5 procent, än vad som prognosticerades i värderingskalkylerna per årsskiftet och ger därför en viss positiv effekt på värdena, dock inte tillräckligt för att hålla emot en värdenedgång på grund av ökande avkastningskrav.

Marknadsvärdet har vid kvartalets utgång genererat en negativ värdeförändring om -134,1 mkr (68,7), med i genomsnitt höjda avkastningskrav om cirka 11 punkter jämfört med kvartalet innan. För koncernens portfölj föranleder höjningen isolerat en negativ värdeförändring om drygt 231 mkr jämfört med föregående kvartal. Samtidigt har bolaget genom fortsatt aktiv förvaltning i form av värdehöjande åtgärder samt nya lokaluthyrningar genererat positiv värdeförändring om närmare 135 mkr, vilket gör att värdeförändring exklusive investeringar för kvartalet uppgick till 95 mkr. Resterande negativ värdeförändring hänförs i huvudsak till kvartalets nedlagda investeringar.

Även periodens värdenedgång om -421,8 mkr (122,0) förklaras av höjda avkastningskrav. I vår känslighetsanalys motsvarar förändringen teoretiskt en värdenedgång runt 830 mkr, eller över 9 procent jämfört med ingången av året, allt annat lika. Med hjälp av årets hyresförhandlingar samt koncernens löpande värdeskapande åtgärder genom investeringar och nya lokaluthyrningar begränsades dock värdenedgången med drygt 405 mkr. Vid periodens utgång uppgick det genomsnittliga avkastningskravet för hela portföljen på cirka 4,6 procent medan portföljens bostäder uppgick till 4,4 procent.

Även koncernens derivat marknadsvärderas kvartalsvis. Värdeförändring för perioden uppgick till 34,3 mkr (86,4) och hänförs främst till koncernens räntederivat.

Not 7 Skattekostnad

Kvartalets skatt uppgick till -2,0 mkr (0,8), varav 16,1 mkr (16,6) avser uppskjuten skatteintäkt hänförlig till värdeförändring av fastigheter. Nettoeffekten av värdeförändringarna är för kvartalet negativ, se Not 6 ovan, vilket resulterat i en minskning av uppskjuten skatt. Eftersom koncernen har redovisat förvärv av fastighetsbolag som tillgångsförvärv, redovisas initialt ingen uppskjuten skatt på temporära skillnader vid förvärv. Beroende på hur stor värdenedgången har varit på fastigheten, kan det innebära att det inte blir någon reversering av uppskjuten skatt motsvarande det initiala undantaget. Detta förklarar varför den uppskjutna skatteintäkten på totalnivå inte uppgår till 20,6 % av värdenedgången. Koncernens aktuella skattekostnad uppgick till -9,7 mkr (-1,9). Resterande -8,3 mkr (-5,1) utgörs av uppskjuten skattekostnad hänförlig till värdeförändring av koncernens räntederivat.

Av periodens skattekostnad om 41,6 mkr (-75,1) utgörs 71,4 mkr (-35,3) av uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändring av fastigheter. Resterande förklaras av uppskjuten skatt hänförlig till derivat och underskott samt aktuell skatt.

Uppskjuten skatt saknar direkt likviditetspåverkan.

Moderbolaget

Moderbolaget äger inga fastigheter. Bolaget upprätthåller koncerngemensamma funktioner för administration, förvaltning, finansiering och projektutveckling.

Omsättningen i moderbolaget avser primärt fakturering av tjänster till koncernbolag.

Finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Mkr	Not	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Immateriella anläggningstillgångar		0,3	0,4	0,4
Förvaltningsfastigheter	8	8 960,5	9 232,1	9 170,7
Materiella anläggningstillgångar		8,2	10,6	9,8
Finansiella anläggningstillgångar	9	17,5	17,8	17,8
Derivat		137,3	93,6	103,1
Fordringar		19,7	120,2	51,9
Likvida medel		204,9	363,2	338,3
Summa tillgångar		9 348,5	9 837,9	9 692,0
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	4 072,2	4 422,9	4 320,0
Uppskjuten skatteskuld	11	244,7	334,6	309,2
Långfristiga räntebärande skulder	12	4 416,3	4 807,2	4 800,6
Kortfristiga räntebärande skulder	12	472,9	64,6	97,5
Övriga skulder		142,3	208,6	164,7
Summa eget kapital och skulder		9 348,5	9 837,9	9 692,0

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Belopp vid periodens ingång, hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 320,0	4 206,9	4 206,9
Periodens resultat	-245,7	221,3	125,1
Kostnader hänförliga till nyemissioner	-	-0,2	-0,3
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	0,0	0,0
Återköp av aktier	-2,1	-5,0	-11,7
Belopp vid periodens utgång, hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 072,2	4 422,9	4 320,0
Belopp vid periodens utgång, hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Totalt eget kapital vid periodens utgång	4 072,2	4 422,9	4 320,0

Kommentarer till koncernens finansiella ställning

Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställning vid periodens utgång i år respektive motsvarande period föregående år. Samtliga belopp anges i mkr.

Not 8 Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter inklusive projektutvecklingsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 3. För projektutvecklingsfastigheter redovisas en förutbestämd andel av den realiserade värdeförändringen mellan verkligt värde vid färdigställande och totala uppskattade produktionskostnader i takt med färdigställandegraden. Detta görs i enlighet med en i koncernen beslutad upptrappingsmodell.

Koncernens förvaltningsfastigheter har vid periodens utgång värderats till 8 960,5 mkr (9 232,1), varav projektutvecklingsfastigheter, dvs inklusive pågående nyproduktion, utgör 143,2 mkr, tomträtt värderad enligt IFRS 16 uppgående till 7,3 mkr och resterande 8 810,0 mkr avser befintliga förvaltningsfastigheter.

Redovisat värde förvaltningsfastigheter, mkr

	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Ingående redovisat värde förvaltningsfastigheter	9 170,7	7 850,0	7 850,0
Förvärv	-	1 066,4	1 072,5
Investeringar i förvaltningsfastigheter	116,3	114,1	195,2
Investeringar i nyproduktionsfastigheter	76,1	99,9	118,2
Offentligt bidrag	19,2	-20,2	-39,4
Värdeförändringar	-421,8	122,0	-25,7
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	8 960,5	9 232,1	9 170,7

Not 9 Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar uppgick till 17,5 mkr (17,8) varav 17,1 (17,4) utgörs av andelar i gemensamt styrda företag.

Not 10 Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 072,2 mkr (4 422,8). Förändringen förklaras av periodens resultat samt att bolaget under perioden gjort återköp av aktier om 2,1 mkr.

Not 11 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld uppgående till 244,7 mkr (334,6) är hänförlig främst till omvärdering av förvaltningsfastigheter men även till derivat.

Moderbolaget

Moderbolagets tillgångar och skulder består primärt av andelar i, fordringar på, och skulder till koncernbolag samt likvida medel.

Finansiering

Not 12 Finansiering

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 4 889,2 mkr (4 871,8) och avser främst finansiering av koncernens förvaltningsfastigheter och pågående nyproduktion. Koncernens kassa uppgick till 204,9 mkr (363,2) och därutöver har KlaraBo tillgängliga kreditfaciliteter om 300 mkr. Av totala räntebärande skulder är 61,1 mkr (16,7) hänförligt till finansiering av ej färdigställda nyproduktionsprojekt och exkluderas i tabell nedan över kredit- och räntebindning. Skulden avseende IFRS16 bokningar för en tomträtt och två kontorslokaler bidrar till en total IFRS16 skuld om 11,4 mkr, också denna exkluderad i tabellen över kredit- och räntebindning.

Den amortering som ska betalas de kommande tolv månaderna uppgår vid periodens utgång till 47,8 mkr (46,6). Periodiserade upplåningskostnader om 1,8 mkr (3,5) har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen och inkluderas inte heller i tabellen nedan. Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte väsentligt från redovisat värde.

Belåningsgraden för koncernen uppgick per 30 september 2023 till 52,3 procent (48,8).

Kapital- och räntebindning

KlaraBo ska ha en begränsad finansiell risk. Per 30 september 2023 utgörs KlaraBos finansiering av upplåning i fem nordiska banker.

Koncernens låneportfölj består till övervägande del av krediter med rörlig räntebas, men består även av krediter med fast ränta. För att gardera sig mot fluktuationer på räntemarknaden och minska ränterisken nyttjas räntederivat, primärt ränteswappar, för att påverka räntebindningstiden. Totalt uppgick swappportföljen till 2 750 mkr (1 400) vid periodens utgång. Portföljens räntebindningstid uppgick per 30 september 2023 till 3,9 år (2,5). Inkluderat fasträntekrediter hamnar koncernens räntesäkringsnivå, det vill säga andelen av de skulder som löper med fast ränta, på 79,7 (51,5) procent. Den genomsnittliga räntan, inklusive derivat, uppgick till knappt 3,7 procent (3,0). Ökningen jämfört med årsskiftet förklaras av att STIBOR 3m gått upp vilket påverkar den del av låneportföljen som inte räntesäkrats. Ökningen har dämpats av ett ökat positivt kassaflöde på koncernens ränteswappar. Vidare har bolaget under perioden ingått ett swaptionsavtal om 300 mkr med en ränta om 2,5 procent med eventuell start 2025 som inte beaktas i räntebindningstiden.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,2 år (3,0), varav 366 mkr ska refinansieras under 2024.

Verkligt värde för räntederivatportföljen uppgick vid periodens utgång till 137,3 mkr (93,6).

Förfallår	Kreditbindning		Räntebindning		Ränteswappar	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Ränta, %
2023			980	20		
2024	366	8	500	10	500	0,09
2025	2 947	61	1 287	27	200	0,18
2026	469	10	-	-	-	-
2027	1 035	21	-	-	-	-
> 5 år	-	-	2 050	43	2 050	2,70
Summa*	4 817	100	4 817	100	2 750	2,04

* Exklusive byggnadskreditiv, IFRS16 samt periodiserade upplåningskostnader

Utestående ränteswappar 2023-09-30

Nominellt belopp (mkr)	Förfalldatum	Fast räntenivå
100,0	2024-07-17	0,287%
200,0	2024-08-26	0,015%
200,0	2025-05-11	0,181%
200,0	2024-08-27	0,059%
700,0	2032-05-09	2,205%
250,0	2029-11-18	2,873%
300,0	2030-11-18	2,945%
200,0	2028-11-21	2,827%
300,0	2033-02-16	3,055%
300,0	2031-02-20	3,050%
2 750,0		2,044%

Swaptionen har inte påverkat den genomsnittliga räntebindningen då den löper med startdatum 2025 och exkluderas således i ovan tabeller över kredit- och räntebindning samt tabellen över utestående swappar.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2023 3 mån jul-sep	2022 3 mån jul-sep	2023 9 mån jan-sep	2022 9 mån jan-sep	2022 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	84,6	67,0	220,6	169,1	232,4
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0,6	0,8	2,1	1,5	2,2
Erhållen ränta	3,3	-	4,8	-	1,4
Betald ränta	-33,9	-32,4	-117,4	-67,7	-105,4
Betald skatt	-8,7	-6,4	-39,1	-26,4	-25,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	46,0	29,0	70,9	76,5	105,4
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital					
Förändring rörelsefordringar/-skulder	6,3	-1,0	-0,4	-54,1	-8,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	52,2	28,0	70,5	22,4	96,5
Investeringsverksamheten					
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-160,4	-	-248,4	-252,4
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-31,1	-31,5	-116,3	-116,2	-197,1
Nyproduktionsinvesteringar	-31,7	-22,7	-76,1	-85,4	-117,4
Erhållet investeringsstöd	-	20,2	-	20,2	20,2
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-	-	-	0,0	0,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,2	-0,3	-0,3	-1,1	-1,3
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	0,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-63,0	-194,6	-192,7	-430,9	-547,8
Finansieringsverksamheten					
Nyupptagna finansiella skulder	3,7	23,8	24,8	489,1	557,8
Låneupptagnings- och låneuppläggningskostnader	-	-	-	-10,8	-14,6
Amortering av finansiella skulder	-10,3	-175,3	-34,0	-318,0	-358,4
Återköp av egna aktier	-	-2,8	-2,1	-5,0	-11,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6,6	-154,4	-11,2	155,2	173,1
Periodens kassaflöde	-17,3	-321,0	-133,4	-253,3	-278,2
Likvida medel vid årets början	222,3	684,2	338,3	616,5	616,5
Likvida medel vid periodens slut	204,9	363,2	204,9	363,2	338,3

Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2023 3 mån jul-sep	2022 3 mån jul-sep	2023 9 mån jan-sep	2022 9 mån jan-sep	2022 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	4,3	2,9	20,3	9,1	13,5
Personalkostnader	-4,5	-3,7	-13,9	-12,3	-15,6
Övriga externa kostnader	-8,7	-5,3	-19,5	-14,8	-21,4
Rörelseresultat	-8,8	-6,1	-13,1	-18,0	-23,5
Finansiella intäkter/kostnader	-52,5	-12,0	-30,5	23,7	-120,4
Resultat efter finansiella poster	-61,3	-18,1	-43,5	5,7	-143,9
Erhållna/lämnade koncernbidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	60,7
Resultat före skatt	-61,3	-18,1	-43,5	5,7	-83,2
Skattkostnad	0,0	-8,8	0,0	-8,9	-8,9
Periodens resultat	-61,3	-26,9	-43,5	-3,1	-92,1

Moderbolagets balansräkning

Mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Materiella anläggningstillgångar	0,7	0,9	0,8
Andelar i koncernföretag och gemensamt styrda företag	2 291,1	2 183,3	2 362,2
Fordringar hos koncernföretag och gemensamt styrda företag	3 607,8	4 892,8	3 434,9
Uppskjutna skattefordringar	0,0	0,0	0,0
Övriga fordringar	5,1	8,4	8,1
Kassa och bank	166,5	308,8	272,5
Summa tillgångar	6 071,1	7 394,2	6 078,5
Bundet eget kapital	6,6	6,6	6,6
Fritt eget kapital	3 127,6	3 268,9	3 173,2
Skulder till koncernföretag	2 930,2	4 111,3	2 891,2
Övriga skulder	6,6	7,4	7,5
Summa eget kapital och skulder	6 071,1	7 394,2	6 078,5

Moderbolagets resultat- och balansräkning har under kvartalet belastats med 71,1 mkr i nedskrivning av dotterbolagsaktier.

Segmentsrapportering

Koncernledningen identifierar för närvarande följande två affärsområden som sina rörelsesegment: fastighetsförvaltning samt projektutveckling. Därutöver redovisas koncerngemensamma poster som övrigt. 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.

Resultaträkning, mkr	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling		Övrigt		Koncernen	
	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep
Intäkter	440,3	361,3	0,0	0,9	0,0	0,0	440,3	362,2
Kostnader	-180,0	-158,5	0,0	-0,2	0,1	0,0	-180,0	-158,7
Driftnetto	260,3	202,9	0,0	0,7	0,1	0,0	260,4	203,5
Centrala administrationskostnader	-8,5	-7,1	0,0	0,0	-31,3	-27,3	-39,8	-34,4
Rörelseresultat	251,8	195,8	0,0	0,7	-31,2	-27,3	220,6	169,1
Finansiella intäkter/kostnader	-145,0	-70,8	3,6	-2,3	21,1	-8,1	-120,3	-81,2
Förvaltningsresultat	106,8	125,0	3,6	-1,7	-10,1	-35,4	100,3	87,9
Värdeförändringar fastigheter	-415,1	118,6	-4,6	3,4	-2,1	0,0	-421,8	122,0
Värdeförändringar derivat	0,0	27,8	0,0	0,0	34,3	58,6	34,3	86,4
Resultat före skatt	-308,3	271,4	-1,0	1,7	22,0	23,3	-287,3	296,4
Skattekostnad	48,7	-45,9	0,0	-0,6	-7,1	-28,7	41,6	-75,1
Periodens resultat	-259,6	225,5	-1,0	1,2	14,9	-5,4	-245,7	221,3

Balansräkning, mkr	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling		Övrigt		Koncernen	
	2023-09-30	2022-09-30	2023-09-30	2022-09-30	2023-09-30	2022-09-30	2023-09-30	2022-09-30
Förvaltningsfastigheter	8 817,2	9 088,2	143,2	143,8	-	-	8 960,5	9 232,1
Långfristiga räntebärande skulder	4 408,1	4 807,2	-	-	-	-	4 408,1	4 807,2
Kortfristiga räntebärande skulder	411,8	48,0	61,1	16,7	-	-	472,9	64,6
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till omvärdering av fastigheter	215,0	313,2	0,0	1,9	-	-	215,0	315,0

Nyproducerade fastigheter ingår i segmentet projektutveckling till och med det kvartal som de färdigställs. Därmed ingår första marknadsvärderingen och tillhörande uppskjuten skatt efter färdigställande i detta segment. Därefter omförs de nyproducerade fastigheterna till segmentet fastighetsförvaltning.

Hållbarhet

KlaraBos hållbarhetsarbete tar avstamp i FN:s globala mål för hållbar utveckling inom de tre dimensionerna för ESG (miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning).

Med utgångspunkt i en intressentdialog och väsentlighetsanalys har vi identifierat fem viktiga hållbarhetsfrågor där vi kan göra skillnad och bidra till en hållbar samhällsutveckling. Inom respektive område har mål formulerats, nedan presenteras ett urval av dessa.

MILJÖ



Klimat och energi: exempel på mål

Senast år 2030 ska endast förnybar energi användas för el, värme och bilar i vår verksamhet. Senast år 2045 ska vi vara klimatneutrala i hela värdekedjan.

Alla våra nybyggda bostäder certifieras minst enligt Svanen.

Alla våra fastigheter ska inventeras utifrån risk för negativa konsekvenser på grund av klimatförändringarna.



Cirkulärt samhälle: exempel på mål

I alla våra bostadskvarter ska det finnas möjlighet att källsortera.

70% 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.



SOCIALT ANSVAR



Trygga och trivsamma kvarter: exempel på mål

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.



Medarbetare: exempel på mål

Senast år 2025 ska vi ha uppnått en långsiktig jämn könsfördelning (40/60) och spegla samhället med avseende på internationell bakgrund.

Alla medarbetare ska genomföra en introduktion i KlaraBos hållbarhetsarbete och uppförandekod.



BOLAGSSTYRNING



Hållbara affärer: exempel på mål

Inga rapporterade fall i visselblåsaren.

100% sign-off på uppförandekod (internt) samt upprätta en uppförandekod för leverantörer.



Hållbarhetsrelaterade aktiviteter under perioden

- Förvaltande funktioner hos KlaraBo har utbildats i klimatrisker. En klimatriskinventering av KlaraBos samtliga fastigheter har påbörjats och beräknas vara genomförd innan årets slut. Att arbeta med klimatrisker är ett prioriterat område för KlaraBo då den globala uppvärmningen förväntas medföra väderomställningar under det kommande decenniet och fastighetsbranschen är en av de sektorer som kan drabbas.
- En färdplan för att nå KlaraBos mål om klimatneutralitet till år 2045, samt delmålet att senast år 2030 endast använda förnybar energi för el, värme och bilar i KlaraBos verksamhet, har tagits fram. Planen, som utgår från GHG-protokollets kategorier för utsläpp av växthusgaser, beskriver översiktligt vilka aktiviteter som krävs för att nå målen inom respektive område.
- En medarbetarundersökning har genomförts, med syfte att kartlägga medarbetarnas engagemang och trivsel.
- Som ett led i att främja trygga och trivsamma bostadskvarter så har ett stödmaterial till förvaltningen tagits fram. Trygghetsronder har påbörjats och kommer genomföras i alla KlaraBos större bostadskvarter under hösten. På ronderna deltar KlaraBos personal samt boenderepresentanter och i den mån det är möjligt även representanter från samhällsfunktioner.
- Alla anställda har erbjudits en utbildning i KlaraBos hållbarhetsarbete och uppförandekod. Syftet med utbildningen var att skapa medvetenhet i hållbarhetsfrågan i stort och på KlaraBo specifikt samt att förankra KlaraBos uppförandekod. De anställda som inte kunde närvara vid tillfället har tagit del av utbildningen digitalt i efterhand.
- En metodik för klimatriskinventering av KlaraBos fastigheter har arbetats fram och en pilot av denna har genomförts på KlaraBos fastigheter i Visby. Inventering av hela beståndet är planerat till hösten 2023.
- KlaraBo-dagen har genomförts på flera orter, bland annat i Bollnäs, Trelleborg och Ronneby. Under dessa dagar har det erbjudits flertalet aktiviteter för att vi och hyresgästerna ska lära känna varandra. I Trelleborg har dessutom än programmet "Aktiv Gemenskap" dragit igång, det pågår under perioden maj till september och är ett samarbete med KlaraBo och sju idrottsföreningar. Ungdomarna i området erbjuds prova-på-aktiviteter i olika idrotter.
- Avtal har tecknats med Prodikt, en plattform för att kunna beräkna och bedöma klimatpåverkan från byggmaterial i samband med både nyproduktion och ROT-projekt. Statistiken här ifrån kommer användas som en del i Scope 3 rapporteringen i KlaraBos hållbarhetsrapport för 2023.

På klarabo.se/hallbarhet finns utförligare beskrivningar av respektive område inklusive de mål som KlaraBo arbetar efter.

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmågan på tolv månadersbasis per 30 september, för KlaraBos förvaltningsverksamhet. Det är viktigt att notera att intjäningsförmågan inte är en prognos, utan endast är att beakta som en teoretisk ögonblicksbild, som presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning om den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår baserade på historiskt utfall, samt kostnader för fastighetsadministration och central administration bedömda på årsbasis utifrån aktuell omfattning av administration. Data för fastigheter som förvärvats under perioden har justerats till helår. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på aktuell räntebärande skuld och koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument. Intjäningsförmågan speglar samtliga kostnader för förvaltnings- och projektverksamheten.

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Mkr	2023-10-01	2023-07-01	2023-04-01	2023-01-01	2022-10-01	2022-07-01
Hyresintäkter	603,9	600,6	593,8	568,8	560,5	494,8
Fastighetskostnader	-243,8	-243,4	-243,4	-242,9	-228,2	-198,3
Driftnetto	360,1	357,1	350,4	325,9	332,4	296,5
Överskottsgrad, %	59,6	59,5	59,0	57,3	59,3	59,9
Centrala administrationskostnader	-40,1	-40,1	-40,0	-40,0	-40,0	-37,0
Finansiella intäkter/kostnader	-173,6	-171,5	-169,9	-160,5	-142,6	-95,9
Förvaltningsresultat	146,4	145,5	140,6	125,4	149,8	163,6
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,12	1,11	1,07	0,95	1,14	1,24
Antal aktier, milj	131,1	131,1	131,1	131,2	131,8	131,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,8	1,8	2,1	2,7

Hyresintäkterna har under kvartalet ökat med 3,3 mkr i huvudsak hänförligt till en uthyrd fastighet i Malmö om 1,9 mkr samt att cirka 1,1 mkr är ett resultat av de 45 ROT-renoveringar som genomförts under kvartalet. Andra förklaringsposter består av förändrad vakans, standardförbättringar, avtal med externa parkeringsbolag samt nya lokalavtal.

Sedan årsskiftet har förvaltningsresultatet i intjäningen ökat med hela 16,7 procent, vilket förklaras av den eftersläpning som finns på hyreshöjningarna, värdeskapande investeringar, kostnadskontroll samt ett stabilt finansnetto hänförligt till den höga säkringsgraden.

På grund av den höga räntesäkringsgraden i låneportföljen påverkas endast cirka 20 procent av portföljen av ränteförändringar. Detta tillsammans med ett ökat positivt kassaflöde på koncernens ränteswappar gör att de årliga finansiella kostnaderna endast ökat med 2,1 mkr. Den genomsnittliga räntan, inklusive derivat, uppgick till knappt 3,7 procent per 30 september 2023.

Räntetäckningsgraden i enlighet med intjäningsförmågan uppgick till 1,8 gånger.

Nyckeltal

KlaraBo presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. KlaraBo anser att dessa mått är värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning, eftersom de möjliggör utvärdering av bolagets prestation.

I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS.

Fastighetsrelaterade	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Hysesintäkter, mkr	147,8	123,2	440,3	362,2	501,6
Förvaltningsresultat, mkr	45,0	37,4	100,3	88,0	113,4
Periodens resultat, mkr	-50,6	-5,6	-245,7	221,3	125,1
Överskottsgrad, %	65,8	63,1	59,1	56,2	55,6
Reell uthyrningsgrad, %	98,2	98,6	98,2	98,6	98,1
Förvaltningsfastigheter, mkr	8 960,5	9 232,1	8 960,5	9 232,1	9 170,7
Marknadsvärde/kvm	17 734	21 041	17 734	21 041	18 044
Total uthyrningsbar yta, tkvm	496,8	431,6	496,8	431,6	498,7
Antal lägenheter i förvaltning	6 558	6 509	6 558	6 509	6 533
Antal lägenheter i projektutveckling	1 563	1 787	1 563	1 787	1 509
Finansiella					
Soliditet, %	43,6	45,0	43,6	45,0	44,6
Belåningsgrad, %	52,3	48,8	52,3	48,8	49,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,1	1,8	2,1	2,0
Långsiktigt substansvärde, mkr	4 179,2	4 663,4	4 179,2	4 663,4	4 525,6
Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,34	0,28	0,76	0,67	0,86
Eget kapital per aktie, kr	31,1	33,6	31,1	33,6	32,9
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	31,9	35,4	31,9	35,4	34,5
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %	21,4	-13,4	13,4	-11,4	-7,3
Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %	-10,0	14,3	-10,0	14,3	1,7
Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	131,1	131,6	131,1	131,6	131,2
Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden före utspädning, miljontal	131,1	131,7	131,1	131,8	131,7

Definitioner av nyckeltal

Nyckeltal	Definition	Syfte
Marknadsvärde/kvm	Förvaltningsfastigheter exklusive nyproduktion dividerat med fastighetsportföljens totala uthyrningsbara yta.	Nyckeltalet visar utvecklingen av värdet på koncernens förvaltningsfastigheter i förhållande till yta över tid.
Överskottsgrad, %	Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.	Nyckeltalet 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.	Nyckeltalet 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.	Nyckeltalet visar 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.	Nyckeltalet visar 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.	Nyckeltalet visar 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.	Nyckeltalet visar koncernens långsiktiga substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %	Procentuell förändring av förvaltningsresultat per aktie under perioden.	Nyckeltalet visar den procentuella utvecklingen av förvaltningsresultatet över tid.
Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %	Procentuell förändring av långsiktigt substansvärde per aktie under perioden.	Nyckeltalet visar den procentuella utvecklingen av det långsiktiga substansvärdet över tid.
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.

Avstämningstabell nyckeltal

	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Marknadsvärde/kvm					
A Förvaltningsfastigheter, mkr	8 960,5	9 232,1	8 960,5	9 232,1	9 170,7
B Pågående nyproduktioner, mkr	143,2	143,8	143,2	143,8	164,7
C Tomträtt	7,3	7,3	7,3	7,3	7,3
D Total uthyrningsbar yta, tkvm	496,8	431,6	496,8	431,6	498,7
(A-B-C)/D Marknadsvärde/kvm	17 734	21 041	17 734	21 041	18 044
Överskottsgrad, %					
A Driftnetto, mkr	97,3	77,7	260,4	203,5	278,9
B Intäkter, mkr	147,8	123,2	440,3	362,2	501,6
A/B Överskottsgrad, %	65,8	63,1	59,1	56,2	55,6
Reell utyrningsgrad, %					
A Antal lägenheter	6 558	6 509	6 558	6 509	6 533
B Antal outhyrda lägenheter	223	198	223	198	222
C Lgh ställda för renovering eller med tecknat hyreskontrakt	107	109	107	109	99
1-(B-C)/A Reell utyrningsgrad, %	98,2	98,6	98,2	98,6	98,1
Soliditet, %					
A Eget kapital vid periodens slut, mkr	4 072,2	4 422,9	4 072,2	4 422,9	4 320,0
B Minoritetsandelens eget kapital, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
C Summa eget kapital och skulder vid periodens slut, mkr	9 348,5	9 837,9	9 348,5	9 837,9	9 692,0
(A+B)/C Soliditet, %	43,6	45,0	43,6	45,0	44,6
Belåningsgrad, %					
A Långfristiga räntebärande skulder, mkr	4 416,3	4 807,2	4 416,3	4 807,2	4 800,6
B Kortfristiga räntebärande skulder, mkr	472,9	64,6	472,9	64,6	97,5
C Likvida medel vid periodens utgång, mkr	204,9	363,2	204,9	363,2	338,3
D Förvaltningsfastigheter, mkr	8 960,5	9 232,1	8 960,5	9 232,1	9 170,7
(A+B-C)/D Belåningsgrad, %	52,3	48,8	52,3	48,8	49,7
E Byggnadskreditiv hänförligt påg. nyproduktioner, mkr	61,1	16,7	61,1	16,7	54,5
F Säljarrevers, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
G Pågående nyproduktioner, mkr	143,2	143,8	143,2	143,8	164,7
(A+B-E-F)/(D-G) Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	54,8	53,4	54,8	53,4	53,8
Räntetäckningsgrad, ggr					
A Rörelsesresultat rullande 12 mån, mkr	283,9	212,5	283,9	212,5	232,4
B Räntenetto rullande 12 mån, mkr	-158,2	-101,9	-158,2	-101,9	-119,0
A/-B Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,1	1,8	2,1	2,0
Långsiktigt substansvärde, mkr					
A Eget kapital, mkr	4 072,2	4 422,9	4 072,2	4 422,9	4 320,0
B Återläggning derivat, mkr	-137,3	-93,6	-137,3	-93,6	-103,1
C Justering derivat hänförligt minoritetsandel, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
D Återläggning uppskjuten skatteskuld, mkr	244,7	334,6	244,7	334,6	309,2
E Justering uppskj. skatteskuld hänförligt minoritetsandel, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
F Återläggning uppskjuten skattefordran, mkr	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4
G Justering uppskj. skattefordran hänf. minoritetsandel, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A+B+C+D+E+F+G Långsiktigt substansvärde, mkr	4 179,2	4 663,4	4 179,2	4 663,4	4 525,6

	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Förvaltningsresultat per aktie, kr					
A Förvaltningsresultat, mkr	45,0	37,4	100,3	88,0	113,4
B Justering förvaltningsresultat hänf. minoritetsandelen, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
C Vägt gnmsn antal aktier under perioden före utspädning, miljontal *	131,1	131,7	131,1	131,8	131,7
(A-B)/C Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,34	0,28	0,76	0,67	0,86
Eget kapital per aktie, kr					
A Eget kapital, mkr	4 072,2	4 422,9	4 072,2	4 422,9	4 320,0
B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	131,1	131,6	131,1	131,6	131,2
A/B Eget kapital per aktie, kr	31,06	33,61	31,06	33,61	32,92
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr					
A Långsiktigt substansvärde, mkr	4 179,2	4 663,4	4 179,2	4 663,4	4 525,6
B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal *	131,1	131,6	131,1	131,6	131,2
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	31,88	35,44	31,88	35,44	34,48
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %					
A Förvaltningsresultat under perioden per aktie, kr *	0,34	0,28	0,76	0,67	0,86
B Förvaltningsresultat under föregående period per aktie, kr *	0,28	0,33	0,67	0,75	0,93
A/B-1 Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	21,4%	-13,4%	13,4%	-11,4%	-7,3%
Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %					
A Långsiktigt substansvärde under perioden per aktie, kr *	31,9	35,4	31,9	35,4	34,5
B Långsiktigt substansvärde under föregående period per aktie, kr *	35,4	31,0	35,4	31,0	33,9
A/B-1 Årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie, %	-10,0%	14,3%	-10,0%	14,3%	1,7%

* Antal aktier efter återköp

Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

För att kunna upprätta redovisning enligt god redovisningssed och i enlighet med IFRS måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade tillgångar och skulder respektive intäkter och kostnader i bokslutet, samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer, som under rådande förhållanden förefaller rimliga. Koncernens verksamhet samt finansiella ställning och resultat kan påverkas, både direkt och indirekt, av ett antal risker, osäkerhets- och omvärldsfaktorer.

Koncernens verksamhet är beroende av den allmänna ekonomiska och politiska utvecklingen i framförallt Sverige, vilka kan påverka efterfrågan på boende och lokaler. Samtliga identifierade risker följs upp kontinuerligt och vid behov vidtas riskreducerande åtgärder för att begränsa effekterna.

Nedan följer en sammanfattning av de mest väsentliga riskerna och möjligheterna för koncernen. I övrigt hänvisas till årsredovisningen.

Finansiell risk

KlaraBos mest betydande finansiella risker utgörs av ränterisk, finansieringsrisk och likviditetsrisk. Ränterisk definieras som en icke påverkbar räntekostnadsökning. Ränterisk uttrycks som kostnadsförändringen för de räntebärande skulderna om räntan förändras med en procentenhet. Med finansieringsrisk avses risken att kostnaden för upptagande av nya lån eller annan finansiering blir högre och/eller att refinansiering av lån som förfaller försvåras eller sker till ofördelaktiga villkor. Likviditetsrisk avser risken att inte kunna uppfylla betalningsåtaganden som en följd av otillräcklig likviditet eller svårigheter att erhålla finansiering. KlaraBo behöver tillgång till likviditet för att finansiera pågående projekt, drift av verksamheten samt för att betala räntor och amorteringar. KlaraBos tillväxtmål förutsätter god tillgång till likvida medel så att flera projekt kan startas och drivas parallellt.

Samtliga risker ovan regleras i den av styrelsen fastställda finanspolicyn. KlaraBo arbetar operativt med dessa risker genom att till exempel ränte- och kapitalsäkra skuldportföljen, hålla en god och proaktiv dialog med koncernens samarbetspartners samt löpande följa koncernens likviditetssituation. KlaraBos arbete styrs dels av interna mål för respektive riskkategori och dels genom koncernens övergripande finansiella mål och riskbegränsningar, för att på så vis begränsa de finansiella riskerna och uppnå en långsiktigt god utveckling av finansnettot. KlaraBo är vidare ålagt, i enlighet med befintliga låneavtal, att på kvartalsbasis följa och redovisa ett antal finansiella nyckeltal.

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

KlaraBo redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet värderas minst en gång per år av externa oberoende värderingsinstitut. Värdeförändringar för fastigheter inkluderas i resultaträkningen. Värdeförändringar av fastigheter har betydande påverkan på periodens resultat och bidrar till att resultatet kan bli mer volatilt. Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftöverskott och köparens avkastningskrav. En ökad efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en svagare efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv utveckling av driftöverskottet en prisjustering uppåt, medan en negativ utveckling får motsatt effekt. Även ökade marknadsräntor påverkar avkastningskraven och därmed bolagets fastighetsvärden negativt, medan lägre marknadsräntor får motsatt effekt. I hyresbegreppet inkluderas dels den faktiska hyresnivån och dels vakansrisken i fastighetsbeståndet. Vid fastighetsvärderingar bör hänsyn tas till ett osäkerhetsintervall för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar.

Känslighetsanalys – värdeförändringar (mkr)

	Effekt på verkligt värde,		Effekt på verkligt värde,	
	Förändring	mkr	Förändring	mkr
Direktavkastningskrav	- 0,25%-enheter	524,3	+ 0,25%-enheter	-466,7
Hyresvärde*	- 2,50%	-42,6	+ 2,50%	355,5
Drift- och underhållskostnader	- 2,50%	137,5	+ 2,50%	-137,5
Långsiktig vakansgrad	- 0,25%-enheter	29,4	+ 0,25%-enheter	-29,5

*-2,50% avseer enbart lokaler medan +2,50% avser både lokaler och bostäder

Pågående projekt

Information om pågående projekt i delårsrapporten är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående projekt samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras information på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningar och antaganden ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidplaner samt projektkostnader och framtida hyresvärde. Informationen om pågående projekt i delårsrapporten omprövas regelbundet, och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av pågående projekt är en osäkerhetsfaktor.

Finansiering

Vi har under senaste året observerat en större osäkerhet på de finansiella marknaderna där bankernas finansieringskostnad gått upp med högre marginaler som följd. Detta har dock inte haft någon direkt påverkan på KlaraBo och under perioden förlängdes befintliga banklån med ursprungliga förfall i september på 534 mkr till nivåer som understiger KlaraBos genomsnittliga kreditmarginal. Efter förlängningen löper lånen på 4 år och minskar bolagets finansieringsbehov på kort sikt.

Bankfinansiering är KlaraBos primära finansieringskälla och obligationslån förekommer inte. Avsaknaden av obligationsfinansiering är en styrka då denna typ av finansiering i högre grad påverkas vid stigande marknadsräntor, generellt sett är dyrare i perioder av marknadsturbulens samt löper med större risk vid refinansiering.

Kraftigt stigande rörliga räntor påverkar den del av låneportföljen som löper med rörlig ränta och som inte gjorts om till fast ränta med hjälp av räntederivat. Detta påverkar i sin tur räntetäckningsgraden som belyser känsligheten för ränteförändringar och visar hur många gånger koncernen klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten. KlaraBo följer noga utvecklingen och simulerar känsligheten för att på så vis kunna agera vid behov.

Per 30 september 2023 har bolaget en stabil finansiell ställning där likvida medel uppgick till 204,9 mkr.

Operationell risk

KlaraBo befinner sig i en expansionsfas och har identifierat ett antal tillväxtorienterade mål. Risker och möjligheter kopplade till att nå tillväxtmålen utgörs av bland annat fortsatt tillgång till nya projekt, nyckelpersoner och riskhantering i projekt (avseende tid, kostnad och kvalitet). Stigande avkastningskrav, finansierings- och energikostnader skapar osäkerhet kring framtida värderingar vilket just nu präglar marknaden.

Förutsättningarna för nyproduktion av bostäder har försämrats snabbt sedan början av 2022. Kraftigt höjda finansieringskostnader i kombination med höjda avkastningskrav och höga byggkostnader har generellt sett resulterat i en snabb och mycket markant inbromsning av bostadsbyggandet. Påverkan på KlaraBos pågående projekt är begränsad i omfattning men för framtida projekt finns risk för negativ påverkan, både på kort och lång sikt.

Övriga upplysningar

Marknadsutsikter

KlaraBos erbjudande möter marknadens efterfrågan på bra boende till rätt kostnad. Koncernens egna koncept KlaraBo-hus skapar förutsättningar för kostnadskontroll och ekonomisk effektivitet i hela kedjan, från byggrätt till förvaltning, under fastighetens livstid.

Koncernen bedömer att efterfrågan är fortsatt god i de områden där KlaraBo befinner sig, och att det fortsatt finns en strukturell bostadsbrist på många orter i Sverige.

Organisation och medarbetare

Moderbolag i koncernen är KlaraBo Sverige AB. Koncernen består av helägda dotterbolag samt av gemensamt styrda bolag. Antalet medarbetare uppgick till 71 (65), varav 22 kvinnor (19) respektive 49 män (46).

Redovisningsprinciper

KlaraBo följer i sin koncernredovisning den av EU antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRS IC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen tillämpats. Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen. Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 kräver att moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen, det vill säga IFRS i den omfattning som RFR 2 tillåter.

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till KlaraBo årsredovisning för 2022. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2022.

Transaktioner med närstående

Koncernens närståendekrets omfattar samtliga styrelseledamöter, verkställande direktören och medlemmar i företagsledningen samt till dessa närstående personer och bolag.

Inga transaktioner med närstående har skett på andra än marknadsmässiga villkor. Utöver ersättningar till ledande befattningshavare finns inga transaktioner med närstående under perioden.

Aktien och aktieägare

Koncernens moderbolag KlaraBo Sverige AB, org.nr. 559029–2727, har två aktieslag, stamaktier av serie A och serie B. Varje A-aktie berättigar till tio röster och varje B-aktie berättigar till en röst. Antalet aktier uppgick till 131 827 883 stycken, varav 16 300 000 stycken av serie A och 115 527 883 stycken av serie B. Kvotvärdet för samtliga aktier uppgår till 0,05 kronor per aktie. Bolaget har per bokslutsdatum totalt återköpt 721 497 aktier.

Största aktieägare per 30 september 2023

	A-aktier	B-aktier	Totalt	Kapital	Röster
Investment AB Spiltan	1 934 484	13 519 220	15 453 704	11,7%	11,8%
Rutger Arnhult	0	10 073 570	10 073 570	7,6%	3,6%
Wealins S.A.	0	9 638 901	9 638 901	7,3%	3,5%
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	0	9 360 610	9 360 610	7,1%	3,4%
Ralph Mühlrad	1 285 000	7 123 728	8 408 728	6,4%	7,2%
Anders Pettersson med familj	3 966 316	3 827 793	7 794 109	5,9%	15,6%
Länsförsäkringar Fonder	0	6 432 755	6 432 755	4,9%	2,3%
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	0	5 646 065	5 646 065	4,3%	2,0%
ODIN Fonder	0	5 305 834	5 305 834	4,0%	1,9%
Lennart Sten	1 995 000	3 132 335	5 127 335	3,9%	8,3%
Mats Johansson	2 699 400	0	2 699 400	2,0%	9,7%
Andreas Morfiadakis	2 361 287	94 900	2 456 187	1,9%	8,5%
Richard Mühlrad	785 000	1 044 832	1 829 832	1,4%	3,2%
Carnegie Fonder	0	1 597 709	1 597 709	1,2%	0,6%
Nordea Liv & Pension	0	1 456 356	1 456 356	1,1%	0,5%
Övriga	1 273 513	37 273 275	38 546 788	29%	18%
	16 300 000	115 527 883	131 827 883	100%	100%

Teckningsoptioner

KlaraBo har tre pågående optionsprogram utställda till bolagets anställda. Det första programmet omfattas av totalt 1 666 335 optioner, som vardera berättigar till teckning av en aktie av serie B. Optionerna kan utnyttjas under perioden 1 mars – 31 mars 2024, till en teckningskurs om 30 kronor per aktie. Vid periodens utgång har 1 367 585 optioner tecknats och resterande har löpt ut och kan inte längre tecknas. Det andra programmet omfattas av totalt 500 000 optioner, som vardera berättigar till teckning av en aktie av serie B. Optionerna kan utnyttjas under perioden 1 juni – 31 augusti 2024, till en teckningskurs om 39 kronor per aktie. Vid periodens utgång har 500 000 optioner tecknats. Det tredje programmet omfattas av totalt 1 429 440 optioner, som vardera berättigar till teckning av en aktie av serie B. Optionerna kan utnyttjas under perioden 1 augusti – 31 oktober 2024, till en teckningskurs om 39 kronor per aktie. Vid periodens utgång har 1 429 440 optioner tecknats.

Totalt omfattar incitamentsprogrammen per 30 september 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 antal aktier i bolaget.

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentligaste risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Malmö, 26 oktober 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

Denna delårsrapport har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.



Revisorns granskningsrapport

KlaraBo Sverige AB (publ) org nr 559029-2727

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för KlaraBo Sverige AB (publ) per 30 september 2023 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Malmö den 26 oktober 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor



Kalendarium

Bokslutskommuniké 2023	15 februari 2024
Delårsrapport Q1 januari-mars 2024	3 maj 2024
Årsstämma 2023	3 maj 2024
Delårsrapport Q2 januari-juni 2024	16 juli 2024
Delårsrapport Q3 januari-september 2024	6 november 2024
Bokslutskommuniké 2024	18 februari 2025



Kontaktinformation

För ytterligare information vänligen kontakta

Andreas Morfiadakis, VD
Andreas.morfiadakis@klarabo.se
+46 761 331 661

Jonas Rosengren, CFO
jonas.rosengren@klarabo.se
+46 762 68 94 56