

Q4 | Bokslutskommuniké 2023

Oktober – december

- Intäkterna uppgick till 149,4 mkr (139,4), en ökning med 7 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Driftnettot uppgick till 76,9 mkr (75,5), motsvarande en ökning med 2 procent jämfört med samma kvartal föregående år.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 23,9 mkr (25,4), en minskning med 6 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -18,0 mkr (-147,7) och för derivat till -174,1 mkr (9,5).
- Resultatet uppgick till -135,8 mkr (-96,2), motsvarande -1,04 kr per aktie (-0,73).
- Belåningsgraden uppgick per 31 december till 52,2 procent (49,7). Bolaget finansieras endast med bankbelåning.

Januari – december

- Intäkterna uppgick till 589,7 mkr (501,6), en ökning med 18 procent jämfört med motsvarande period.
- Driftnettot uppgick för perioden till 337,2 mkr (278,9), en ökning med 21 procent jämfört med motsvarande period.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 124,2 mkr (113,4), en ökning med 10 procent jämfört med motsvarande period.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -439,9 mkr (-25,7) och för derivat till -139,8 mkr (95,9).
- Resultatet uppgick till -381,5 mkr (125,1), motsvarande -2,91 kr per aktie (0,95).
- Substansvärde per aktie uppgick till 32,0 kr (34,4).
- Styrelsen föreslår till stämman att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2023, vilket är i linje med bolagets utdelningspolicy.

Perioden i korthet

Väsentliga händelser

- Rekryterat Per Holmqvist som ny CFO. Per tillträder sin tjänst i mars innevarande år.
- Tecknat ett femårigt hyresavtal omfattande 1 600 kvm till Malmö Stads verksamhet inom funktionsstödsavdelningen. Hyresvärdet uppgår årligen till 1,9 mkr.
- Förlängt låneavtal med två nordiska banker med förfall 2026 och 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.

Långsiktigt substansvärde per aktie, kr

32,0

Periodens överskottsgrad, %

57,2

Reell uthyrningsgrad, %

97,8

Andel räntesäkring skuldportfölj, %

79,9

Genomsnittsränta, %

3,54

Nyckeltal – för fullständig nyckeltalstabell se sidan 25

	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Förvaltningsresultat, mkr	23,9	25,4	124,2	113,4
Periodens resultat, mkr	-135,8	-96,2	-381,5	125,1
Marknadsvärde/kvm	18 032	18 044	18 032	18 044
Överskottsgrad, %	51,5	54,1	57,2	55,6
Reell uthyrningsgrad, %	97,8	98,1	97,8	98,1
Soliditet, %	42,6	44,6	42,6	44,6
Belåningsgrad, %	52,2	49,7	52,2	49,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,0	1,8	2,0
Andel räntesäkrad portfölj, %	79,9	67,1	79,9	67,1
Räntebindningstid, år	3,7	3,4	3,7	3,4
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,18	0,19	0,95	0,86
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-1,04	-0,73	-2,91	0,95
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32,0	34,5	32,0	34,5

VD-ord

Förändrat marknadsklimat och ökad intjäningsförmåga

Förändrat marknadsklimat och försiktigt positiv transaktionsmarknad

Som vi nämnt i tidigare kvartalsrapporter har vi det senaste året varit försiktiga med att starta nya byggprojekt givet det rådande marknadsklimatet och i stället anpassat oss till det ekonomiska läget. Detaljplanearbetet för att skapa nya lägenheter genom förtätning och ytkonvertering i befintligt bestånd fortskrider dock som tidigare och påverkas inte av beslutet att bromsa nyproduktionen. I slutet av fjärde kvartalet kunde vi se en viss positiv förändring på marknaden framför allt tack vare det faktum att räntetoppen bedöms vara nådd med sänkta marknadsräntor som följd. Med potentiellt sänkta finansieringskostnader framöver bedömer vi att marknadsförhållandena blir mer positiva för såväl bygg- som transaktionsmarknaden.

KlaraBo ska vara ett tillväxtbolag och förvärv är en central del av tillväxtstrategin. Vi utvärderar löpande olika förvärvsmöjligheter, men förvärvsaktiviteten skiftar givetvis över tid beroende på de makroekonomiska förutsättningarna. Det mer gynnsamma marknadsläget vi sett de senaste månaderna skulle dock kunna innebära förvärvsmöjligheter av såväl kompletterande förvärv på befintliga orter eller etablering på nya orter. Det senare förutsatt att vi hittar rätt objekt med i storleksordningen 400–500 lägenheter med förädlingspotential, vilket krävs för att etablera egen förvaltning och att vår beprövade affärsmodell kommer till sin rätt.

Förädling och uppgraderingar

Uppgradering och standardhöjande åtgärder fortsatte enligt plan och under det fjärde kvartalet renoverades 50 lägenheter. De löpande renoveringarna sänker drift- och underhållskostnader samtidigt som hyresintäkterna i dessa lägenheter ökar snabbare över tid än den generella hyresutvecklingen i samhället. Detta leder också över tid till stigande driftsöverskott och därmed en relativt sett starkare utveckling för våra fastighetsvärden. Under det fjärde kvartalet har vi investerat 45 mkr i värdeskapande aktiviteter i vårt befintliga bestånd. Det handlar främst om totalrenoveringar av lägenheter i samband med utflyttning men även energibesparingsåtgärder och andra mindre uppgraderingar. De standardhöjande åtgärderna tillsammans med den generella hyreshöjningen bidrog till att utvecklingen av hyresvärdet för våra bostäder ökade med 12,6 procentenheter under 2023.

Värdeskapande förvaltning motverkar högre avkastningskrav

Det är värt att upprepa att de höjda avkastningskraven kompenseras och motverkas av vår affärsmodell och vår värdeskapande förvaltning. Under fjärde kvartalet ökade avkastningskraven med ytterligare 16 baspunkter och 67 under hela 2023. Totalt under 2023 har avkastningskravet genererat en värdeminskning på 1 190 mkr, vilket motsvarar 13 procent av fastighetsvärdet vid ingången av året. Tack vare KlaraBos värdeskapande förädling av fastighetsbeståndet, genom till exempel bostadsutveckling och investeringar som genererar högre intäkter, lyckades vi dämpa värdenedgången i beståndet till cirka 440 mkr. Det är långt ifrån alla aktörer i fastighetsmarknaden som har denna möjlighet och organiska tillväxt. KlaraBos avkastning på ROT-projekt är 6–8 procent och vår snitthyra i det oförädlade fastighetsbeståndet är i nuläget 1 127 kr/kvm. Detta betraktas som attraktiva nivåer och ger oss utrymme för fortsatt värdeskapande i marknaden.

Finansiell utveckling

Den finansiella utvecklingen under året visar på finansiell stabilitet, trots det kärva marknadsklimatet, samt är ett styrkebesked och ett kvitto på att vi gör rätt saker. För helåret 2023 ökade våra intäkter med 18 procent och driftnettot med 21 procent. Vi redovisade även en ökning av förvaltningsresultatet med 10 procent jämfört med föregående år tack vare årets hyresökningar och uppgraderingar. Endast något lägre än nivån i vårt långsiktiga mål om tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om 12 procent, mätt över en konjunkturcykel. Vi har även ökat räntesäkringsnivån till cirka 80 procent i låneportföljen vilket innebär att endast cirka 20 procent av de räntebärande skulderna har påverkats av de högre räntenivåerna med kort löptid. Den höga räntesäkringsgraden ger en stabilitet och förutsägbarhet i framtida finansieringskostnader, då vi endast nyttjar oss av banklån. Efterfrågan på bostäder i landet är fortsatt stor, inte minst vad gäller hyresrätter och vi har en fortsatt god efterfrågan på våra bostäder. Under kvartalet var vår reella uthyrningsgrad fortsatt på en stabil och hög nivå om 97,8 procent.



Andreas Morfiadakis, VD

Hyresförhandlingar 2024

Under det fjärde kvartalet inleddes hyresförhandlingarna inför 2024. Per den 1 januari 2024 var närmare 90 procent av vårt bestånd, motsvarande cirka 5 800 lägenheter, förhandlade eller direktaviserade med hyreshöjningar om i genomsnitt 5,0–5,5 procent. De senaste åren har de flesta drifts- och underhållskostnader ökat avsevärt till följd av den höga inflationen. Det gäller givetvis också avgifter för fjärrvärme, el samt VA. Som ett affärsdrivande bolag måste vi se till att ha rätt förutsättningar för att förvalta våra fastigheter på ett ansvarsfullt sätt och se till att vi kompenseras för de ökade kostnaderna i samhället genom att föra vidare en del av dessa till hyresgästerna via den årliga hyresförhandlingen. För oss är det också viktigt att de nya hyrorna börjar gälla från årets inledning, då kostnadsökningarna träder i kraft. Systemet för hyresförhandlingar är en väl utarbetad process som sker årligen och är tänkt att ge förutsägbarhet för såväl hyresgäster, fastighetsägare men även investerare. På ett antal orter lyckades vi denna gång inte nå en överenskommelse och valde då att direktavisera, i enlighet med systemets gällande ramverk.

Utsikter

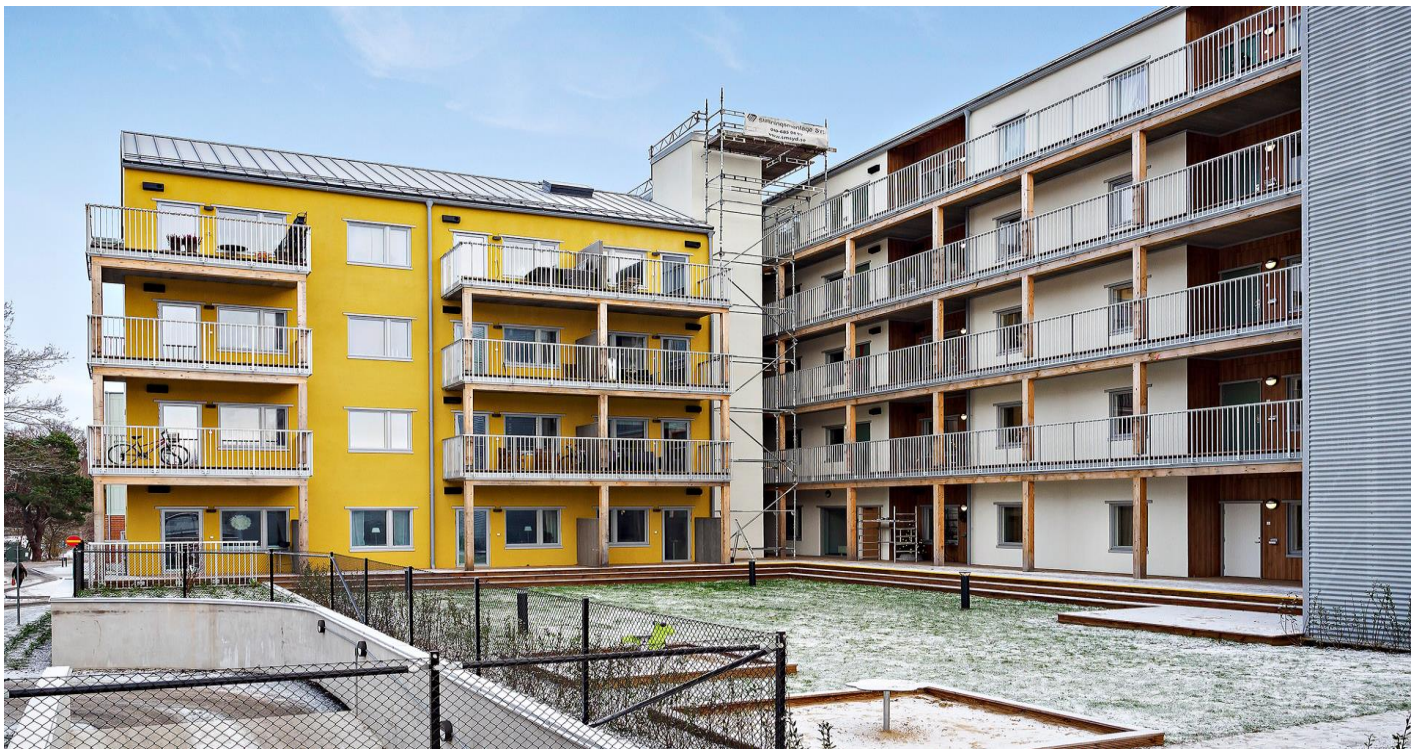
Sammanfattningsvis kan jag konstatera att utvecklingen under det senaste kvartalet åter bekräftar styrkan i vår affärsmodell, vilken innefattar långsiktigt ägande, förvaltning och förädling av hyresfastigheter. Vår modell, som medför årliga hyreshöjningar över den allmänna nivån, skapar gynnsamma förutsättningar för ett successivt ökande värde på vår fastighetsportfölj och en gradvis ökning av kassaflödet per aktie över tid. En ytterligare faktor som bidrar till vår stabilitet är den höga andelen av finansiering, exklusivt genom banklån, som är räntesäkrad.

De flesta bedömare ser ett mer gynnsamt marknadsklimat för fastighetsbranschen, och inte minst bostäder, under 2024 jämfört med fjolåret. Det ger oss potential att dels växa vårt förvaltningsbestånd via förvärv, dels expandera via nyproduktion. Sammantaget ser vi framtiden an med tillförsikt.

Malmö i februari

Andreas Morfiadakis

VD KlaraBo



Fastigheten Råven 17 i Höör

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 31 december utgör 85 procent av kontrakterade hyror. Per den 31 december har KlaraBos fastighetsbestånd en uthyrningsbar yta om cirka 499 500 kvm fördelat på 6 604 lägenheter och ett antal lokaler samt kontrakterade hyror om cirka 635 mkr på årsbasis. Portföljen omfattar även 1 098 lägenheter under 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 hade 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.

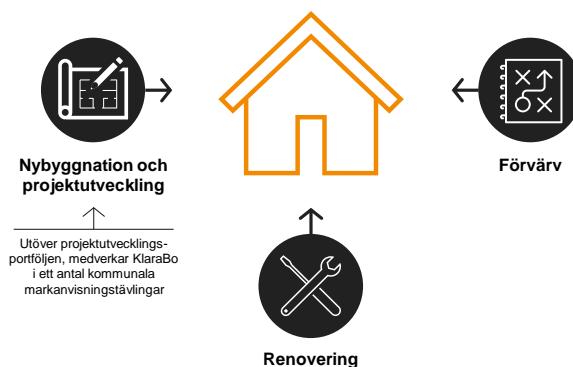
Finansiella mål

- 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 fastställt 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.

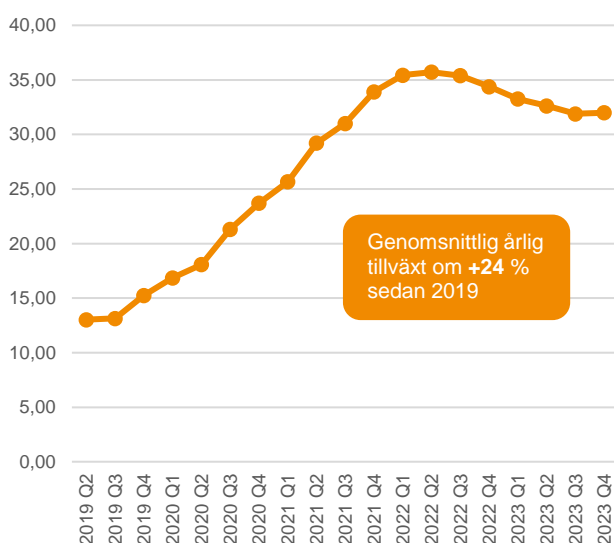
KlaraBos affärsmodell



Hög tillväxtpotential i substansvärde från förvärv, nybyggnation och renoveringar

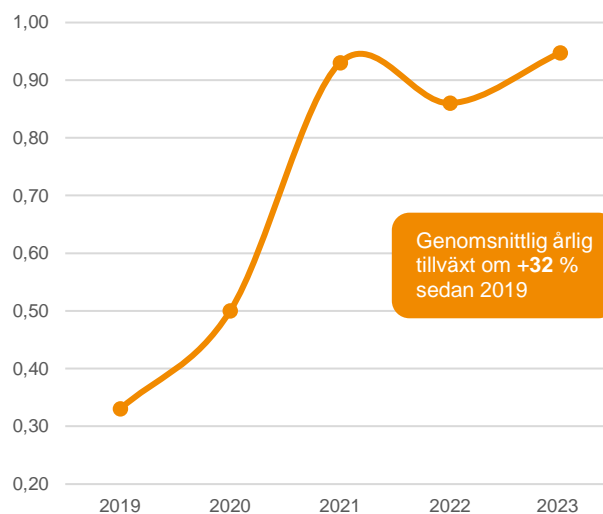
ÖVERGRIPANDE MÅL		Mål	Utfall 2023 jan-dec
Förvaltd yta, BOA	Vid utgången av år 2025 har KlaraBo som målsättning att äga och förvalta minst en halv miljon kvadratmeter bostäder.	>500 000 kvm	437 258
Byggrätter	Under perioden 2021 till 2023 har KlaraBo som målsättning att byggstarta minst 200 bostäder och därefter är det långsiktiga målet att byggstarta minst 500 bostäder per år. Bostäderna ska främst vara egenutvecklade och miljöcertifierade.	>200 bostäder	0
Hyresvärde	Hyresutvecklingen för befintliga bostäder som är renoveringsbara ska genom aktiv förvaltning och investeringar materiellt överstiga den allmänna årliga hyreshöjningen.	>Allmän hyreshöjning	3,4 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.

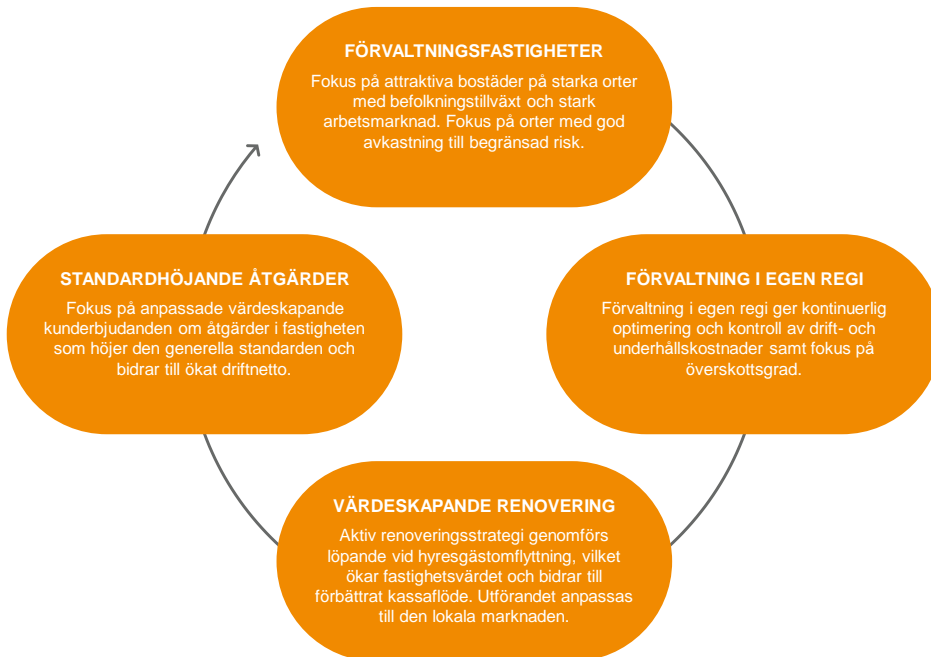
Fastighetsbestånd

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 499 500 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.



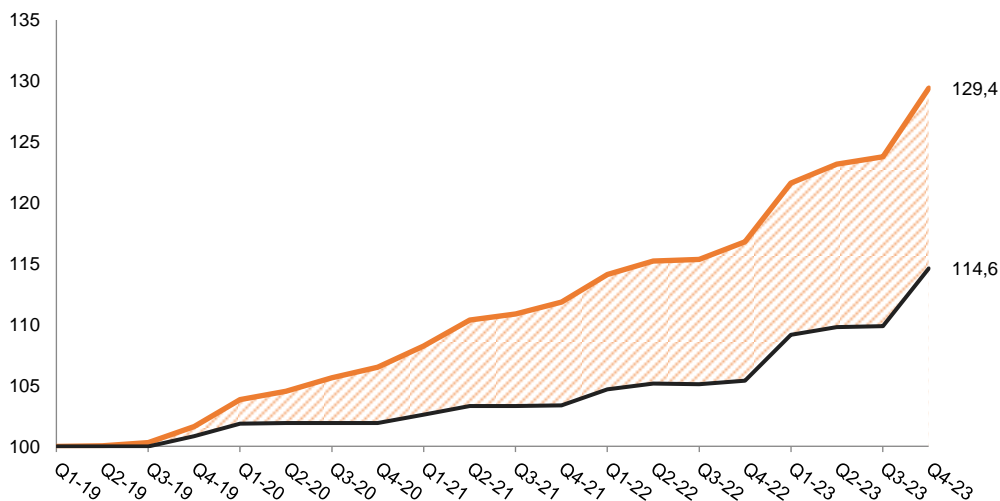
Under fjärde kvartalet har bolaget investerat 45,2 mkr (61,7) i befintliga förvaltningsfastigheter genom värdeskapande åtgärder, där värdeskapande totalrenovering är den främsta investeringsåtgärden men även energibesparingsåtgärder är en investeringsåtgärd. Totalrenovering innebär att lägenheterna renoveras 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 14,8 procentenheter för jämförbart bestånd sedan 2019.

Hyresvärdesutveckling

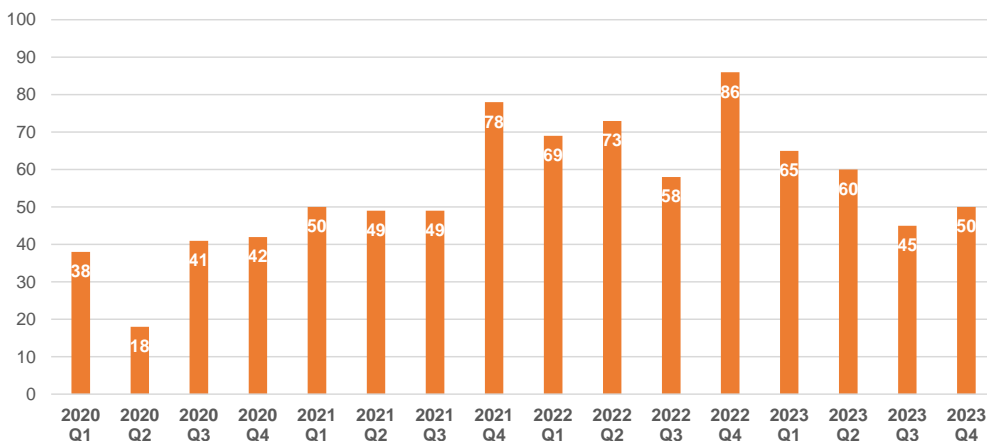
%-enheter



Hyresförhandlingarna om årlig hyreshöjning för 2024 pågår och påverkar hyran med 4,7 procentenheter, då ett antal orter inte än är hyresjusterade. Ökningen kopplat till hyran kommer öka under året när hyresuppgörelser blir klara. Justerat för den årliga hyreshöjningen har hyresvärdet för bostäder ökat med 3,4 procentenheter under året varav 0,9 procentenheter för kvartalet.

En central del i KlaraBos strategi är att löpande vidta värdeskapande åtgärder i befintligt bestånd, såväl intäktsförhöjande som kostnadsänkande. 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



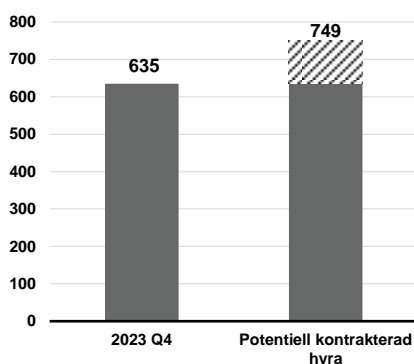
Anledningen till att KlaraBo kan upprätthålla nivån av antal renoveringar är att den naturliga omflyttningen i beståndet är relativt konstant och att i de lägenheter där det sker omflyttning, i viss mån är orenoverade. Utfallet för kvartalet är 50 lägenheter vilket gör att renoveringssnittet för de fyra senaste kvartalen ligger på 55 lägenheter per kvartal. Bolagets bedömning är att takten bör ligga i linje med senaste kvartalet för de kommande 12 månaderna.

Uthyrningsläget är fortsatt starkt och samtliga renoverade lägenheter hyrs ut efter färdigställande. Detta resulterar i en stark reell uthyrningsgrad om 97,8 procent per den 31 december 2023.



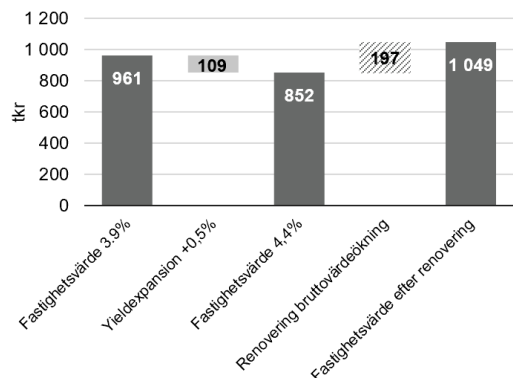
Utöver åtgärderna för totalrenoveringar av lägenheterna fokuserar KlaraBo på anpassade kunderbjudanden i form av generella standardhöjande åtgärder i fastigheterna. Detta sker i form av erbjudanden till befintliga hyresgäster om olika tillval som leder till ökad kundnöjdhet och som samtidigt bidrar till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

Kontrakterad årshyra, mkr



Diagrammet ovan illustrerar kontrakterad årshyra för befintlig förvaltningsportfölj per 31 december 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 exemplärlägenhet. 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	887	57,1	11,8	68,9	1 223	17 748
Nord	34	2 042	141,4	5,5	146,9	2 205	15 004
Syd	62	1 706	109,1	27,8	136,9	2 907	21 234
Öst	54	1 969	129,7	17,1	146,8	2 673	18 210
	226	6 604	437,3	62,3	499,5	9 007	18 032

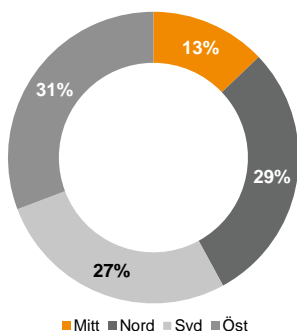
Region	Hyresvärde		Ekonomisk uthyrn.grad, %	Reell uthyrn.grad, %	Kontrakterad årshyra, mkr	Fastighetskostnader		Driftnetto	
	mkr	kr/kvm				mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Mitt	96,5	1 400	93,3	97,0	90,0	36,0	523	53,9	783
Nord	177,5	1 208	94,0	96,5	166,8	72,9	496	93,9	639
Syd	194,0	1 417	95,5	99,1	185,3	60,2	440	125,0	913
Öst	201,0	1 370	95,9	98,4	192,8	61,3	418	131,6	896
	669,0	1 339	94,9	97,8	634,9	230,5	461	404,4	810

Direktavkastning, %

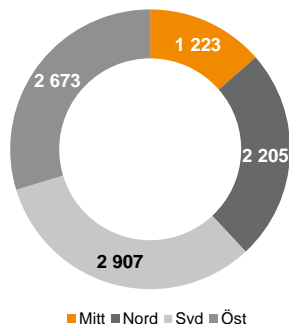
4,5%

Fastighetsadministration	30,6	61		
Driftnetto inkl. fast.admin.	634,9	261,1	523	373,8

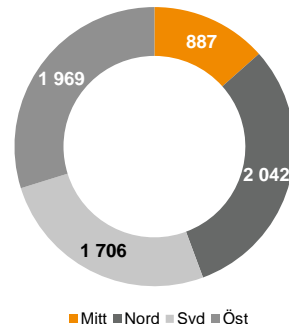
Hyresintäkter bostadsfastigheter



Marknadsvärde, mkr



Antal lägenheter



Projektutveckling och nyproduktion

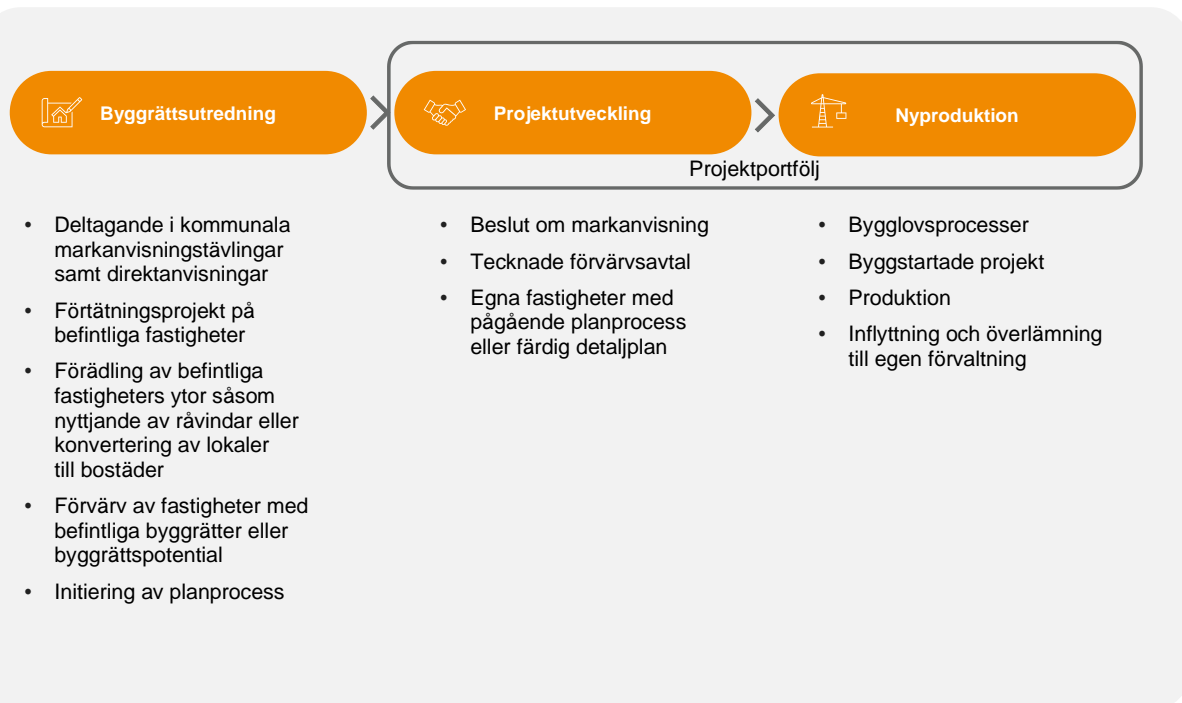
KlaraBo arbetar med hela värdekedjan för hyreslägenheter, från projektutveckling via byggnation till egen förvaltning. För bolaget handlar affärsutveckling om att driva fram projekt från idé till färdig byggrätt. På så vis skapar vi värden oavsett om det gäller förädling av befintliga fastigheter eller 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 1 098 st.



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.

Projektportfölj

Läget är alljämnt svårbedömt med fortsatt osäkerhet gällande marknadens syn på direktavkastning för nyproducerade hyresrätter, överlag ihållande höga produktionskostnader och med en fortsatt svag krona. Då marknadsläget inte väsentligt förbättrats innebär det att vi inte påbörjat något nyproduktionsprojekt under kvartalet men sedan slutet av året börjar vi se viss positiv anda i marknaden vilket gör att vi hoppas återuppta nyproduktion under 2024.

Med anledning av bolagets beslut under tredje kvartalet 2022 att tills vidare senarelägga ännu ej startade projekt fanns en risk att några markanvisningar eller avtal skulle komma att förändras. Bolaget har därför valt att vid årsskiftet återlämna ett antal byggrätter, Kävlinge/Sundsvall/Karlskrona, då bolaget inte ser möjlighet att genomföra projekten inom överskådlig tid med bra avkastning för aktieägarna. Sådan risk kvarstår även för en del av projekten som återfinns i tabell över projektutveckling.

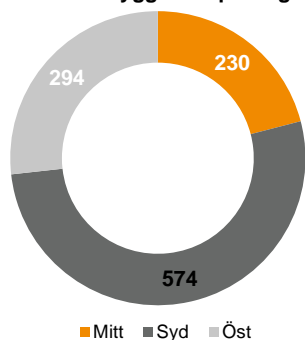
Bolagets markanvisning "Öster om Mässan" i Hyllie Malmö omfattar två kvarter med totalt cirka 300 lägenheter tillsammans med OBOS Nya Hem. Projektet är Malmö kommuns första Mallbo projekt där man möjliggör för nyproduktion med lägre hyror genom bland annat subvention av lägre parkeringsnorm och rabatterad 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.

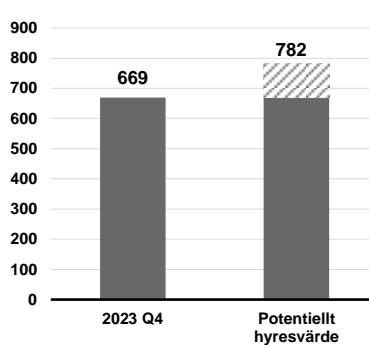
I Kristianstad fortsätter arbetet med att ta fram ny detaljplan på den gamla fängelsefastigheten som bolaget ingick aktieöverlåtelseavtal i juli 2021. Här driver vi tillsammans med OBOS Kärnhem en ny detaljplan som möjliggör för cirka 16 000 kvm BTA bostäder. Byggrätten kommer delas mellan OBOS Kärnhem och KlaraBo där KlaraBo har för avsikt att uppföra hyreslägenheter. Detaljplanen har varit på granskning under oktober 2023 och bedöms bli antagen under vår/sommar 2024.

För en fullständig överblick av pågående byggnation och projektutveckling per 31 december 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 31 december 2023, med tillägg för förväntat hyresvärde för pågående nybyggnation vid färdigställande.

Pågående byggnation och projektutveckling*

Region	Projekt	Kommun	Antal lägenheter	Area, tkvm		Hyresvärde		Status	Ägarandel, %
				BTA	BOA	mkr	kr/kvm		
Pågående projektutveckling									
Syd	Aspeholm 13	Lund	20	1,4	1,2	2,2	1 816	2	100
Syd	Hällefundran 8, vind	Malmö	15	0,6	0,5	0,9	2 000	2	100
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	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	100
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			1 098	78,7	62,7	112,7	1 797		

Status:

- 1) Byggstartade projekt eller projekt där bygglov erhållits
- 2) Lagakraftvunnen detaljplan och/eller där bygglovsprojektering pågår
- 3) Projekt där bygglov ej beviljats men där kommunalt beslut om markanvisning fattats eller förvärsavtal tecknats

*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.

Totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	Not	2023 3 mån okt-dec	2022 3 mån okt-dec	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec
Intäkter	1	149,4	139,4	589,7	501,6
Kostnader	2	-72,5	-64,0	-252,5	-222,7
Driftnetto	3	76,9	75,5	337,2	278,9
Centrala administrationskostnader	4	-11,6	-12,2	-51,4	-46,5
Rörelseresultat		65,3	63,3	285,9	232,4
Finansiella intäkter/kostnader	5	-41,3	-37,9	-161,7	-119,0
Förvaltningsresultat		23,9	25,4	124,2	113,4
Värdetförändringar fastigheter	6	-18,0	-147,7	-439,9	-25,7
Värdetförändringar derivat		-174,1	9,5	-139,8	95,9
Resultat före skatt		-168,2	-112,8	-455,5	183,6
Skattekostnad	7	32,3	16,6	73,9	-58,5
Periodens resultat		-135,8	-96,2	-381,5	125,1
Övrigt totalresultat		-	-	-	-
Periodens totalresultat		-135,8	-96,2	-381,5	125,1
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		-135,8	-96,2	-381,5	125,1
Resultat per aktie före utspädning, kr		-1,04	-0,73	-2,91	0,95
Resultat per aktie efter utspädning, kr		-1,04	-0,73	-2,91	0,95

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



Resultatanalys januari – december 2023

Resultatposter nedan avser kvartalet 1 oktober till 31 december och perioden 1 januari till 31 december 2023. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Samtliga belopp anges i mkr.

Not 1 Intäkter

Kvartalets intäkter uppgick till 149,4 mkr (139,4), vilket motsvarar en ökning med 7,2 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Främst förklarar av koncernens löpande arbete med standardhöjande åtgärder samt den årliga hyresförhandlingen. Intäkterna från årets nyproduktion har påverkat kvartalet positivt med 0,4 procent. Därtill ökade intäkter för lokaler något.

Intäkterna för perioden uppgick till 589,7 mkr (501,6). Ökningen 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 -72,5 mkr (-64,0). Ökningen beror på högre kostnader för värme, VA och snöröjning. Fjärde kvartalet 2023 var ett kallare kvartal än föregående år vilket naturligt påverkade taxebunda kostnader samt även snöröjningskostnader. Kostnaderna har ökat med 13,3 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Kostnaderna för årets nyproduktion har påverkat kvartalet negativt med 0,3 procent.

Periodens kostnader uppgick till -252,5 mkr (-222,7), motsvarande en ökning om 13,4 procent, vilket huvudsakligen förklaras av tillkommande fastigheter i samband med gjorda förvärv. Detta tillsammans med utebliven skattesubvention för gas samt taxehöjningar för avfall och VA förklarar ökningen för perioden.

För att uppnå en långsiktig hållbarhet har bolaget ett ramavtal med Vattenfall för leverans av EPD-certifierad miljöel. För närvarande ligger cirka 98 procent av den totala volymen i avtalet med Vattenfall på en prognosticerad elvolym på cirka 11 100 MWh/år. Resterande volymer kommer successivt att fasas in i avtalet i takt med att befintliga avtal med andra leverantörer löper ut. Detta skedde under slutet av 2023 och fortsätter under första kvartalet 2024.

Under hösten slutfördes 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 76,9 mkr (75,5), vilket är en ökning med 1,9 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Överskottsgraden uppgick till 51,5 procent (54,1).

Driftnettet för perioden uppgick till 337,2 mkr (278,9) med en överskottsgrad om 57,2 procent (55,6). Periodens ökning är främst hänförlig till koncernens löpande arbete med standardförbättringar, förvärvet i Östersund samt tillkommande nyproduktion.

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 -11,6 mkr (-12,2). Förändringen mellan kvartalen förklaras främst av lägre kostnader för konsulter och externa tjänster.

Periodens centrala administrationskostnader uppgick till -51,4 mkr (-46,5) och har ökat jämfört med samma period föregående år, vilket dels är hänförligt till en momseffekt kopplad till internfakturering av engångskaraktär i det andra kvartalet, dels engångskostnader för rekryteringar och konsulter.

Not 5 Finansiella intäkter/kostnader

Finansiella intäkter/kostnader för kvartalet uppgick till -41,3 mkr (-37,9) och för perioden till -161,7 mkr (-119,0). Ökningen jämfört med motsvarande kvartal föregående år förklaras främst av högre rörliga marknadsräntor samt färdigställande av nyproduktion. Värt att påpekas är att ökningen dock är väsentligt lägre än utvecklingen av marknadsräntor under samma period, vilket förklaras med bolagets höga räntesäkringsgrad.

KlaraBo har under året ökat räntesäkringsnivån till 79,9 procent (67,1) i låneportföljen vilket innebär att endast cirka 20 procent av de räntebärande skulderna har löpt med rörlig ränta och påverkats av högre korta marknadsräntor. 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, vilket har skett för fjärde kvartalet 2023. För övriga kvartal utförs så kallade desktop-värderingar av samma värderingsinstitut. Varje fastighet är individuellt besiktigad, utifrån ett rullande schema över en treårsperiod, och bedömd utifrån det material som finns tillgängligt på fastigheten samt den externa värderarens marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Fysisk besiktning av fastighetsbeståndet sker löpande.

Trenden med en låg aktivitet på transaktionsmarknaden höll i sig under årets sista kvartal och totalt landade transaktionsvolymen för 2023 på strax över 100 miljarder kronor. Detta innebär en minskning med ca 52 procent jämfört med 2022. Transaktionsvolymen för endast det fjärde kvartalet 2023 summeras till ca 26 mdkr, vilket är den lägsta volymen för årets sista kvartal sedan 2009. Det största segmentet under 2023 var bostäder, vilket delvis förklaras med att vi sett ett intresse för nyproducerade bostadsfastigheter i större orter, där korrigeringen för avkastningskraven gått snabbare än för andra segment. En annan delförklaring är att bostadsegmentet är lågavkastande och ett par aktörer har mer eller mindre tvingats ut på marknaden under 2023. Under sista delen av året började dock räntorna komma ner på lägre nivåer och vi har noterat en ökad optimism på marknaden. Köpare och säljare ligger närmare varandra och signaler om en ökad aktivitet ges på marknaden där flera aktörer nu ställt om till förvärv mot tidigare. Baserat på detta är vår bedömning att vi så smått kommer se att marknaden kommer i gång igen under första halvåret av 2024 och att vi då kommer få en tydligare bild kring nivåerna för avkastningskrav och marknadsvärden.

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 5,0–5,5 procent, än vad som prognosticerades i värderingskalkylerna under förra kvartalet och ger därför en positiv effekt på värdena. Den positiva effekten var dock inte tillräckligt för att hålla emot en mindre värdenedgång i fastighetsbeståndet om -18 mkr på grund av ökande avkastningskravet om 16 punkter och investeringar om 93 mkr under kvartalet. Denna höjning isolerat innebar en negativ värdeförändring om 362,9 mkr jämfört med föregående kvartal.

Det under året höjda avkastningskravet om 67 punkter har generat en värdeförändring om -439,9 mkr (-25,7) i vårt fastighetsbestånd. I vår känslighetsanalys motsvarar förändringen teoretiskt en värdenedgång runt 1 190 mkr, eller omkring 13 procent jämfört med ingången av året, allt annat lika. Med stöd av årets hyresförhandlingar, en aktiv förvaltning samt koncernens löpande värdeskapande åtgärder genom investeringar och nya lokaluthyrningar begränsades dock värdenedgången till drygt 750 mkr. Vid periodens utgång uppgick det genomsnittliga avkastningskravet för hela portföljen på cirka 4,8 procent, medan avkastningskravet för portföljens bostäder var 4,6 procent.

Även koncernens derivat marknadsvärderas kvartalsvis. Värdeförändring för kvartalet uppgick till -174,1 mkr (9,5) och hänförs främst till koncernens räntederivat. Orsaken till den negativa utvecklingen under kvartalet är att räntor sjönk väsentligt under senare delen av fjärde kvartalet, vilket påverkar marknadsvärdena negativt. Vårt att notera är att denna effekt endast är bokföringsmässig och inte kassaflödespåverkande samt att vid derivatens utgång så är värdet alltid noll.

Not 7 Skattekostnad

Kvartalets skatt uppgick till 32,3 mkr (16,6), varav 1,0 mkr (27,4) 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 procent av värdenedgången. Resterande 35,9 mkr (-2,0) utgörs av uppskjuten skattekostnad hänförlig till värdeförändring av koncernens räntederivat. Koncernens aktuella skattekostnad uppgick till 4,0 mkr (-1,9).

Av periodens skattekostnad om 73,9 mkr (-58,5) utgörs 72,4 mkr (-8,0) 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	2023-12-31	2022-12-31
Immateriella anläggningstillgångar		0,3	0,4
Förvaltningsfastigheter	8	9 031,9	9 170,7
Materiella anläggningstillgångar		7,7	9,8
Finansiella anläggningstillgångar	9	17,2	17,8
Derivat		-	103,1
Fordringar		24,3	51,9
Likvida medel		168,5	338,3
Summa tillgångar		9 249,9	9 692,0
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	3 936,3	4 320,0
Derivat		36,7	-
Uppskjuten skatteskuld	11	216,0	309,2
Långfristiga räntebärande skulder	12	4 762,7	4 800,6
Kortfristiga räntebärande skulder	12	116,1	97,5
Övriga skulder		182,0	164,7
Summa eget kapital och skulder		9 249,9	9 692,0

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid periodens ingång, hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 320,0	4 206,9
Periodens resultat	-381,5	125,1
Kostnader hänförliga till nyemissioner	-	-0,3
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	0,0
Återköp av aktier	-2,1	-11,7
Belopp vid periodens utgång, hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 936,3	4 320,0
Belopp vid periodens utgång, hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-
Totalt eget kapital vid periodens utgång	3 936,3	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 9 031,9 mkr (9 170,7), varav projektutvecklingsfastigheter, dvs inklusive pågående nyproduktion, utgör 16,2 mkr, tomträtt värderad enligt IFRS 16 uppgående till 10,6 mkr och resterande 9 005,1 mkr avser befintliga förvaltningsfastigheter.

Redovisat värde förvaltningsfastigheter, mkr

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde förvaltningsfastigheter	9 170,7	7 850,0
Förvärv	-	1 072,5
Investeringar i förvaltningsfastigheter	161,5	195,2
Investeringar i nyproduktionsfastigheter	117,1	118,2
Offentligt bidrag	19,2	-39,4
IFRS 16	3,3	-
Värdeförändringar	-439,9	-25,7
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	9 031,9	9 170,7

Not 9 Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar uppgick till 17,2 mkr (17,8) varav 17,2 (17,3) utgörs av andelar i gemensamt styrda företag.

Not 10 Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 3 936,3 mkr (4 320,0). 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 216,0 mkr (309,2) 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 4 878,8 mkr (4 898,1) och avser främst finansiering av koncernens förvaltningsfastigheter, uppgående till 4 800,3 mkr (4 834,2) samt pågående nyproduktion. Koncernens kassa uppgick till 168,5 mkr (338,3) och därutöver har KlaraBo tillgängliga kreditfaciliteter om 300 mkr. Av totala räntebärande skulder är 67,0 mkr (54,5) 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 14,4 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 (47,4). Periodiserade upplåningskostnader om 2,9 mkr (3,0) 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 31 december 2023 till 52,2 procent (49,7).

Kapital- och räntebindning

KlaraBo ska ha en begränsad finansiell risk. Per 31 december 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 säkra sig mot fluktuationer på räntemarknaden och minska ränterisken nyttjas räntederivat, primärt ränteswappar, för att påverka räntebindningstiden. Totalt uppgick swappportföljen till 2 750 mkr (2 150) vid periodens utgång. Portföljens räntebindningstid uppgick per 31 december 2023 till 3,7 år (3,4). Inkluderat fasträntekrediter hamnar koncernens räntesäkringsnivå, det vill säga andelen av de skulder som löper med fast ränta, på 79,9 (67,1) procent. Den genomsnittliga räntan, inklusive derivat, uppgick till 3,54 procent (3,32). Ökningen jämfört med årsskiftet förklaras av att marknadsräntorna gått upp vilket påverkar den del av låneportföljen som inte räntesäkrats. Ökningen har dämpats av ett ökat positivt kassaflöde på koncernens ränteswappar samt av de lån som refinansierades till en lägre marginal under sista kvartalet 2023. 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 2,1 år (2,5). Under hösten refinansierade KlaraBo ett befintligt lån om 366 mkr till 2026, lånet bands om med 3 år och förlängde bolagets kapitalbindning. Kreditmarginalen i lånet understiger KlaraBos nuvarande genomsnittliga kreditmarginal.

Verkligt värde för räntederivatportföljen uppgick vid periodens utgång till -36,7 mkr (103,1).

Förfalloar	Kreditbindning		Räntebindning		Ränteswappar	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Ränta, %
2024	-	-	1 465	30	500	0,09
2025	2 939	61	1 285	27	200	0,18
2026	828	17	-	-	-	-
2027	1 033	22	-	-	-	-
> 5 år	-	-	2 050	43	2 050	2,70
Summa*	4 800	100	4 800	100	2 750	2,04

* Exklusive byggnadskreditiv, IFRS16 samt periodiserade upplåningskostnader

Utestående ränteswappar 2023-12-31

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		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 okt-dec	2022 3 mån okt-dec	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	65,3	63,3	285,9	232,4
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0,7	0,8	2,7	2,2
Erhållen ränta	2,7	1,4	7,5	1,4
Betald ränta	-53,8	-37,7	-171,2	-105,4
Betald skatt	15,4	1,1	-23,6	-25,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	30,3	28,8	101,3	105,4
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital				
Förändring rörelsefordringar/-skulder	31,9	45,2	31,5	-8,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	62,2	74,1	132,7	96,5
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-4,0	-	-252,4
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-45,2	-80,8	-161,5	-197,1
Nyproduktionsinvesteringar	-41,0	-32,1	-117,1	-117,4
Erhållet investeringsstöd	-	-	-	20,2
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-	-	-	0,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,3	-0,1	-0,6	-1,3
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	0,2	-	0,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-86,4	-116,8	-279,1	-547,8
Finansieringsverksamheten				
Nyupptagna finansiella skulder	5,9	37,8	30,8	557,8
Låneupptagnings- och låneuppläggningskostnader	-	-3,8	-	-14,6
Amortering av finansiella skulder	-18,1	-9,5	-52,1	-358,4
Återköp av egna aktier	-	-6,7	-2,1	-11,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-12,2	17,9	-23,4	173,1
Periodens kassaflöde	-36,5	-24,9	-169,8	-278,2
Likvida medel vid periodens början	204,9	363,2	338,3	616,5
Likvida medel vid periodens slut	168,5	338,3	168,5	338,3

Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2023 3 mån okt-dec	2022 3 mån okt-dec	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	4,6	4,4	25,0	13,5
Personalkostnader	-4,7	-3,4	-18,6	-15,6
Övriga externa kostnader	-5,8	-6,6	-25,3	-21,4
Rörelseresultat	-5,9	-5,6	-18,9	-23,5
Finansiella intäkter/kostnader	-44,0	-144,1	-74,5	-120,4
Resultat efter finansiella poster	-49,9	-149,6	-93,4	-143,9
Erhållna/lämnade koncernbidrag	19,2	60,7	19,2	60,7
Resultat före skatt	-30,7	-89,0	-74,2	-83,2
Skattkostnad	13,6	-8,8	13,6	-8,9
Periodens resultat	-17,1	-97,8	-60,6	-92,1

Moderbolagets balansräkning

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Materiella anläggningstillgångar	0,6	0,8
Andelar i koncernföretag och gemensamt styrda företag	2 311,1	2 362,2
Fordringar hos koncernföretag och gemensamt styrda företag	3 127,2	3 434,9
Uppskjutna skattefordringar	13,6	-
Övriga fordringar	4,6	8,1
Kassa och bank	156,0	272,5
Summa tillgångar	5 613,2	6 078,5
Bundet eget kapital	6,6	6,6
Fritt eget kapital	3 110,6	3 173,2
Derivat	51,0	-
Skulder till koncernföretag	2 438,3	2 891,2
Övriga skulder	6,7	7,5
Summa eget kapital och skulder	5 613,2	6 078,5

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-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Intäkter	589,7	501,5	0,0	0,0	0,0	0,1	589,7	501,6
Kostnader	-252,6	-222,4	0,0	-0,3	0,1	0,0	-252,5	-222,7
Driftnetto	337,2	279,1	0,0	-0,3	0,1	0,1	337,2	278,9
Centrala administrationskostnader	-10,1	-10,0	0,0	-0,2	-41,2	-36,4	-51,4	-46,5
Rörelseresultat	327,0	269,1	0,0	-0,5	-41,1	-36,3	285,9	232,4
Finansiella intäkter/kostnader	-200,8	-104,8	4,4	-3,1	34,7	-11,1	-161,7	-119,0
Förvaltningsresultat	126,2	164,3	4,4	-3,6	-6,4	-47,4	124,2	113,4
Värdeförändringar fastigheter	-428,4	-26,8	-8,8	1,0	-2,8	0,0	-439,9	-25,7
Värdeförändringar derivat	0,0	26,8	-0,2	0,4	-139,6	68,7	-139,8	95,9
Resultat före skatt	-302,2	164,4	-4,6	-2,2	-148,7	21,4	-455,5	183,6
Skattekostnad	53,7	-44,0	0,0	-0,4	20,2	-14,2	73,9	-58,5
Periodens resultat	-248,5	120,4	-4,6	-2,5	-128,4	7,2	-381,5	125,1

Balansräkning, mkr	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling		Övrigt		Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	8 857,6	9 006,0	174,3	164,7	-	-	9 031,9	9 170,7
Långfristiga räntebärande skulder	4 762,7	4 800,6	-	-	-	-	4 762,7	4 800,6
Kortfristiga räntebärande skulder	49,1	43,1	67,0	54,5	-	-	116,1	97,5
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till omvärdering av fastigheter	215,8	287,3	0,0	0,6	-	-	215,8	287,9

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

- Som en del i att framtidssäkra KlaraBos fastighetsportfölj har en klimatriskinventering genomförts. 148 fastigheter har bedömts utifrån sex olika klimatrisker. Inventeringen visar att ingen av KlaraBos fastigheter bedöms hamna i den högsta kategorin. Flera fastigheter hamnar däremot i mellankategorin, som innebär viss risk för negativa effekter.

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

- En fördjupad kartläggning över KlaraBos energiklasser samt översikt kring åtgärder har påbörjats och ska vara klart i Q1 2024.
- Under Q4 genomfördes trygghetsronder i alla KlaraBos större bostadskvarter. På ronderna deltog KlaraBos personal samt boenderepresentanter och i den mån det var möjligt även representanter från samhällsfunktioner. Det resulterade i mindre åtgärder så som att belysning och växtligheter har setts över och i vissa fall upprättande av samarbeten med andra aktörer. Sammantaget var den upplevda tryggheten god.
- 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 genomfördes under 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 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 kommer att 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 31 december, 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	2024-01-01	2023-10-01	2023-07-01	2023-04-01	2023-01-01	2022-10-01
Hyresintäkter	634,9	603,9	600,6	593,8	568,8	560,5
Fastighetskostnader	-261,1	-243,8	-243,4	-243,4	-242,9	-228,2
Driftnetto	373,8	360,1	357,1	350,4	325,9	332,4
Överskottsgrad, %	58,9	59,6	59,5	59,0	57,3	59,3
Centrala administrationskostnader	-43,8	-40,1	-40,1	-40,0	-40,0	-40,0
Finansiella intäkter/kostnader	-168,9	-173,6	-171,5	-169,9	-160,5	-142,6
Förvaltningsresultat	161,2	146,4	145,5	140,6	125,4	149,8
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,23	1,12	1,11	1,07	0,95	1,14
Antal aktier, milj	131,1	131,1	131,1	131,1	131,2	131,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,8	1,8	1,8	1,8	2,1

Hyresintäkterna har under kvartalet ökat med 31,0 mkr i huvudsak hänförligt till hyreshöjningar samt färdigställande av nyproduktion, som uppgår till 5 mkr. Därtill har 50 ROT-renoveringar genomförts under kvartalet och bidragit till intäktsökningen.

Full effekt av hyreshöjning 2024 är inte inkluderad då cirka 25 procent av beståndet ännu ej aviserats med nya hyror per 1 januari 2024. Effekt av resterande hyreshöjning och hyresintäkter för slutförd men ej inflyttad färdigställd nyproduktion förväntas inkluderas under första kvartalet 2024. Sådan effekt kommer därför påverka överskottsgraden positivt.

Ökningen i förvaltningskostnaden kommer främst av höjda avgifter för el, värme och vatten samt kostnader för färdigställd nyproduktion.

Sedan föregående årsskifte har förvaltningsresultatet i intjäningen ökat med hela 28,5 procent, vilket förklaras av den eftersläpning som finns på hyreshöjningarna under 2023, 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 lägre kreditmarginal och något lägre marknadsräntor gör att de årliga finansiella kostnaderna minskat med 4,7 mkr jämfört med föregående kvartal. Den genomsnittliga räntan, inklusive derivat, uppgick till knappt 3,54 procent per 31 december 2023.

Räntetäckningsgraden i enlighet med intjäningsförmågan uppgick till 2,0 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 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Hysesintäkter, mkr	149,4	139,4	589,7	501,6
Förvaltningsresultat, mkr	23,9	25,4	124,2	113,4
Periodens resultat, mkr	-135,8	-96,2	-381,5	125,1
Överskottsgrad, %	51,5	54,1	57,2	55,6
Reell uthyrningsgrad, %	97,8	98,1	97,8	98,1
Förvaltningsfastigheter, mkr	9 031,9	9 170,7	9 031,9	9 170,7
Marknadsvärde/kvm	18 032	18 044	18 032	18 044
Total uthyrningsbar yta, tkvm	499,5	498,7	499,5	498,7
Antal lägenheter i förvaltning	6 604	6 533	6 604	6 533
Antal lägenheter i projektutveckling	1 098	1 509	1 098	1 509
Finansiella				
Soliditet, %	42,6	44,6	42,6	44,6
Belåningsgrad, %	52,2	49,7	52,2	49,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,0	1,8	2,0
Långsiktigt substansvärde, mkr	4 189,1	4 525,6	4 189,1	4 525,6
Aktierelaterade				
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,18	0,19	0,95	0,86
Eget kapital per aktie, kr	30,0	32,9	30,0	32,9
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32,0	34,5	32,0	34,5
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %	-5,5	-2,1	10,0	-7,3
Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %	-7,3	1,7	-7,3	1,7
Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	131,1	131,2	131,1	131,2
Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden före utspädning, miljontal	131,1	131,4	131,1	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 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Marknadsvärde/kvm				
A Förvaltningsfastigheter, mkr	9 031,9	9 170,7	9 031,9	9 170,7
B Pågående nyproduktioner, mkr	14,0	164,7	14,0	164,7
C Tomträtt	10,6	7,3	10,6	7,3
D Total uthyrningsbar yta, tkvm	499,5	498,7	499,5	498,7
(A-B-C)/D Marknadsvärde/kvm	18 032	18 044	18 032	18 044
Överskottsgrad, %				
A Driftnetto, mkr	76,9	75,5	337,2	278,9
B Intäkter, mkr	149,4	139,4	589,7	501,6
A/B Överskottsgrad, %	51,5	54,1	57,2	55,6
Reell utyrningsgrad, %				
A Antal lägenheter	6 604	6 533	6 604	6 533
B Antal outhyrda lägenheter	231	222	231	222
C Lgh ställda för renovering eller med tecknat hyreskontrakt	85	99	85	99
1-(B-C)/A Reell utyrningsgrad, %	97,8	98,1	97,8	98,1
Soliditet, %				
A Eget kapital vid periodens slut, mkr	3 936,3	4 320,0	3 936,3	4 320,0
B Minoritetsandelens eget kapital, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0
C Summa eget kapital och skulder vid periodens slut, mkr	9 249,9	9 692,0	9 249,9	9 692,0
(A+B)/C Soliditet, %	42,6	44,6	42,6	44,6
Belåningsgrad, %				
A Långfristiga räntebärande skulder, mkr	4 762,7	4 800,6	4 762,7	4 800,6
B Kortfristiga räntebärande skulder, mkr	116,1	97,5	116,1	97,5
C Likvida medel vid periodens utgång, mkr	168,5	338,3	168,5	338,3
D Förvaltningsfastigheter, mkr	9 031,9	9 170,7	9 031,9	9 170,7
(A+B-C)/D Belåningsgrad, %	52,2	49,7	52,2	49,7
E Byggnadskreditiv hänförligt påg. nyproduktioner, mkr	67,0	54,5	67,0	54,5
F Säljarrevers, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0
G Pågående nyproduktioner, mkr	14,0	164,7	14,0	164,7
(A+B-E-F)/(D-G) Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	53,4	53,8	53,4	53,8
Räntetäckningsgrad, ggr				
A Rörelsesresultat rullande 12 mån, mkr	285,9	232,4	285,9	232,4
B Räntenetto rullande 12 mån, mkr	-161,7	-119,0	-161,7	-119,0
A/B Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,0	1,8	2,0
Långsiktigt substansvärde, mkr				
A Eget kapital, mkr	3 936,3	4 320,0	3 936,3	4 320,0
B Återläggning derivat, mkr	36,7	-103,1	36,7	-103,1
C Justering derivat hänförligt minoritetsandel, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0
D Återläggning uppskjuten skatteskuld, mkr	216,0	309,2	216,0	309,2
E Justering uppskj. skatteskuld hänförligt minoritetsandel, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0
F Återläggning uppskjuten skattefordran, mkr	-0,1	-0,4	-0,1	-0,4
G Justering uppskj. skattefordran hänf. minoritetsandel, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0
A+B+C+D+E+F+G Långsiktigt substansvärde, mkr	4 189,1	4 525,6	4 189,1	4 525,6

	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Förvaltningsresultat per aktie, kr				
A Förvaltningsresultat, mkr	23,9	25,4	124,2	113,4
B Justering förvaltningsresultat hänf. minoritetsandelen, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0
C Vägt gnmsn antal aktier under perioden före utspädning, miljontal *	131,1	131,4	131,1	131,7
(A-B)/C Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,18	0,19	0,95	0,86
Eget kapital per aktie, kr				
A Eget kapital, mkr	3 936,3	4 320,0	3 936,3	4 320,0
B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	131,1	131,2	131,1	131,2
A/B Eget kapital per aktie, kr	30,02	32,92	30,02	32,92
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr				
A Långsiktigt substansvärde, mkr	4 189,1	4 525,6	4 189,1	4 525,6
B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal *	131,1	131,2	131,1	131,2
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	31,95	34,48	31,95	34,48
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %				
A Förvaltningsresultat under perioden per aktie, kr *	0,18	0,19	0,95	0,86
B Förvaltningsresultat under föregående period per aktie, kr *	0,19	0,20	0,86	0,93
A/B-1 Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	-5,5%	-2,1%	10,0%	-7,3%
Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %				
A Långsiktigt substansvärde under perioden per aktie, kr *	32,0	34,5	32,0	34,5
B Långsiktigt substansvärde under föregående period per aktie, kr *	34,5	33,9	34,5	33,9
A/B-1 Årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie, %	-7,3%	1,7%	-7,3%	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)

	Förändring	Effekt på verkligt värde, mkr	Förändring	Effekt på verkligt värde, mkr
Direktavkastningskrav	- 0,25%-enheter	513,3	+ 0,25%-enheter	-459,0
Hyresvärde*	- 2,50%	-40,4	+ 2,50%	343,8
Drift- och underhållskostnader	- 2,50%	131,8	+ 2,50%	-131,8
Långsiktig vakansgrad	- 0,25%-enheter	28,7	+ 0,25%-enheter	-28,8

*-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. Dock har vi noterat en förändring under årets sista månader där marginalerna åter är i nivå med tidigare år. Under perioden förlängdes befintliga banklån, med ursprungliga förfall under hösten 2023 samt våren 2024, om 900 mkr till nivåer som understiger KlaraBos genomsnittliga kreditmarginal. Efter förlängningen löper lånen på 3 och 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, vilket generellt sett är dyrare i perioder av marknadsturbulens samt löper med större risk vid refinansiering.

Förändringar av underliggande marknadsräntor 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 31 december 2023 har bolaget en stabil finansiell ställning där likvida medel uppgick till 168,5 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 66 (68), varav 21 kvinnor (21) respektive 45 män (47).

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 31 december 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	11 073 570	11 073 570	8,4%	4,0%
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	7 138 728	8 423 728	6,4%	7,2%
Anders Pettersson med familj	3 966 316	3 827 793	7 794 109	5,9%	15,6%
ODIN Fonder	0	5 666 368	5 666 368	4,3%	2,0%
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	0	5 646 065	5 646 065	4,3%	2,0%
Länsförsäkringar Fonder	0	5 432 755	5 432 755	4,1%	2,0%
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	113 400	2 474 687	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%
Avanza Pension	0	1 540 089	1 540 089	1,2%	0,6%
Övriga	1 273 513	36 795 508	38 069 021	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 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 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, 15 februari 2024

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 bokslutskommuniké har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.



Kalendarium

Årsredovisning 2023	5 april 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

Urban Ottosson, Interim CFO
Urban.ottosson@klarabo.se
+46 767 855 144