

BOKSLUTS- KOMMUNIKÉ

1 januari–31 december 2025

KLÖVERN

Innehåll

Resultat i korthet	3	Finansiell information	16	Övrigt	31
Bokslutskommunikén i sammandrag	3	Koncernens resultaträkning i sammandrag	16	Nyckeltal	31
Aktuellt under kvartalet	4	Rapport över totalresultat	16	Underskrifter	32
Nyckeltal	5	Koncernens balansräkning i sammandrag	17	Definitioner	33
		Koncernens förändring av eget kapital i sammandrag	18	Ägare	34
VD-ord	6	Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag	19	Finansiell kalender och kontaktinformation	35
Väl positionerade för fortsatt tillväxt	6	Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag	20		
		Segmentsredovisning - Koncernens resultaträkning	21		
Marknad och strategi	7	Segmentsredovisning - Koncernens balansräkning i sammandrag	22		
En grön portfölj växer fram	7	Segmentsredovisning - Koncernens kassaflödesanalys	23		
Strategiskt varumärkesarbete	8	Noter	24		
Affärssegment	9				
Affärssegment	9				
Nettoomsättning och resultat i segment	10				
Utveckling	11				
Förvaltning	13				
Portföljens geografi	14				
Aktuella projekt	15				

Bokslutskommunikén i sammandrag

Januari–december 2025

IFRS

- Nettoomsättningen uppgick till 219,8 mkr (221,4) och rörelseresultatet uppgick till 8,9 mkr (26,3).
- Orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter uppgick till 642,4 mkr (149,1).
- Exploateringsfastigheter som redovisas till anskaffningsvärde, har ett marknadsvärde överstigande anskaffningsvärdet med 1 507,9 mkr (320,1).
- Resultat per aktie uppgick till 2,48 kr (0,76).

Segmentsredovisning

- Nettoomsättningen uppgick till 1 663,3 mkr (1 161,2).
- Bruttoresultatet uppgick till 345,4 mkr (340,7) med en bruttomarginal om 20,8 procent (29,3).
- Rörelseresultatet uppgick till 240,0 mkr (231,3) med en rörelsemarginal om 14,4 procent (19,9).

Väsentliga händelser under perioden

- Klövern ingick i juli avtal med Wästbygg Gruppen AB avseende förvärv av 1 400 bostäder i Stockholm, Göteborg och Malmö med tillträde i januari 2026.

Nyckeltal för perioden

10,1

Fastighetsportföljens värde IFRS, mdkr

68,1

Soliditet IFRS, procent

20,8

Bruttomarginal segment, procent

14,4

Rörelsemarginal segment, procent

17 400

Planerade lägenheter

1 713

Lägenheter i produktion

- Klövern har emitterat gröna obligationer för 800 mkr, i oktober noterades de gröna obligationerna på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds list.

Oktober - december 2025

IFRS

- Nettoomsättningen uppgick till 58,3 mkr (53,0) och rörelseresultatet uppgick till -3,7 mkr (7,8). Det lägre rörelseresultatet förklaras främst av befarade kundförluster från en större hyresgäst.
- Orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter uppgick till 74,5 mkr (210,3).
- Resultat per aktie uppgick till 0,31 kr (1,45).

Segmentsredovisning

- Nettoomsättningen uppgick till 581,3 mkr (624,5).
- Bruttoresultatet uppgick till 86,3 mkr (149,7) med en bruttomarginal om 14,8 procent (24,0), vilket är sämre än föregående års kvartal till följd av reviderade projektvinster för ett fåtal projekt som får stor påverkan i kvartalet men marginalen är fortsatt god över tid.
- Rörelseresultatet uppgick till 58,5 mkr (126,0) med en rörelsemarginal om 10,1 procent (20,2).



Klövern välkomnas av Nasdaq på Times Square.

Aktuellt under kvartalet

Klövern summerar ett händelserikt kvartal med fortsatt hög aktivitet i projektutvecklingen, insteg på kapitalmarknaden och lansering av ett uppdaterat varumärke.



Börsnoterar gröna obligationer

I oktober gjorde Klöver insteg på kapitalmarknaden genom att emittera gröna obligationer, öronmärkta för investeringar i fastigheter med högt ställda krav på hållbarhet. Under ett ramverk om 800 Mkr emitterades totalt 800 Mkr. Obligationerna börsnoterades på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List med första handelsdag den 16 oktober.

Nöjda kunder

Under kvartalet kom resultatet in från vår första undersökning av kundnöjdhet. Frågor ställdes till de inflyttade i våra färdigställda hyresfastigheter tre månader efter inflyttning. Undersökningen utfördes av AktivBo. Resultatet av NKI för nyproduktion blev 89,8 procent, över branschsnittet på 85,7 procent. Att mäta kundnöjdhet gör att Klöver ständigt kan verka för att förbättra erbjudandet.



Flera säljstarter

Under kvartalet säljstartades två projekt. Dels det tio våningar höga Fågelboet i Bagarmossen, dels Berghusen i Mälarhöjden (på bild).

Utökar i Nacka

Klövern ingick avtal om förvärv av fastigheten Orminge 54:2 i Orminge centrum, och erhöll samtidigt markanvisning på två intilliggande fastigheter, Orminge 54:1 och del av Orminge 60:1. Planen är att bygga cirka 500 hållbara bostäder med byggstart första kvartalet 2029.

KLÖVERN

Nytt varumärke

I november lanserades ett uppdaterat varumärke med ny logotyp, visuell identitet och tonalitet. Förändringen är ett naturligt steg mot en tydligare position som framtidsorienterad bostadsutvecklare med fokus på hållbarhet, samverkan och långsiktigt värdeskapande.

Nyckeltal

Nyckeltal – Segmentsredovisning	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Nettoomsättning, mkr	581,3	624,5	1 663,3	1 161,2
Bruttoresultat, mkr	86,3	149,7	345,5	340,7
Bruttomarginal, procent	14,8	24,0	20,8	29,3
Rörelseresultat, mkr	58,5	126,0	240,0	231,3
Rörelsemarginal, procent	10,1	20,2	14,4	19,9
Periodens resultat, mkr	56,1	110,4	188,7	140,8

Nyckeltal – IFRS	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Nettoomsättning mkr	58,3	53,0	219,8	221,4
Bruttoresultat, mkr	24,2	31,5	114,4	135,7
Rörelseresultat, mkr	-3,7	7,8	8,9	26,3
Periodens resultat, mkr	64,4	264,5	495,2	127,2
Bokfört värde exploateringsprojekt vid periodens slut, mkr	1 217,0	1 207,5	1 217,0	1 207,5
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter vid periodens slut, mkr	8 834,8	6 757,9	8 834,8	6 757,9
Eget kapital, mkr	7 757,2	6 559,7	7 757,2	6 559,7
Balansomslutning, mkr	11 387,2	8 441,1	11 387,2	8 441,1
Belåningsgrad (LTV), procent	34,1	21,4	34,1	21,4
Soliditet, procent	68,1	77,7	68,1	77,7
Soliditet NAV, procent	71,1	81,0	71,1	81,0
Resultat per aktie, kr	0,31	1,45	2,48	0,76
Substansvärde (NAV) per aktie, kr	38,47	36,54	38,47	36,54
Justerad NAV per aktie, kr	44,27	37,94	44,27	37,94

Belopp inom parentes i denna rapport avser motsvarande period föregående år, perioden syftar till perioden 1 januari till 31 december 2025 och belopp anges i mkr om inget annat anges.

Sedan 1 januari 2025 rapporterar Klövern segmentsredovisning. I segmentsredovisningen redovisas intäkter respektive projektkostnader enligt metoden för succesiv vinstavräkning. Se vidare beskrivning i Not 1.



Produktion av projektet Asta i Aspudden påbörjades under hösten 2025 med trädgård, avschaktning och borrhin inför bergsprängning. Bilden är en illustration.

VD-ORD

Väl positionerade för fortsatt tillväxt

Klövern summerar ett händelserikt år med bland annat flera sälj- och byggstarter, expansion i Göteborg och etablering i Malmö, insteg på kapitalmarknaden och en ökning av personalstyrkan med 50 procent. Tempot fortsatte under fjärde kvartalet med en börsnotering av våra gröna obligationer och lansering av vårt uppdaterade varumärke.

Hög aktivitet i projektportföljen

Under perioden har Klövern haft fortsatt hög aktivitet i projektverksamheten, med flera produktions- och säljstarter och projekt i genomförande. Detta har gett ett stabilt bidrag till intjäningen. Den höga genomförandetakten bygger på en fortsatt aktiv projektportfölj, där nya byggrätter och detaljplanearbete successivt fyller på kommande produktion.

Värdet på fastighets- och utvecklingsportföljen har fortsatt att öka och uppgår vid periodens slut till 10 051,8 mkr, framför allt drivet av ökad produktion, framfart i utvecklingen och förvärv under året. Utöver bokförda värden finns även ett övervärde i våra exploateringsfastigheter om 1 507,9 mkr utifrån marknadsvärden vid periodens slut.

Enligt segmentsredovisningen uppgick omsättningen till 1 663,3 mkr och bruttoresultatet till 345,5 mkr, motsvarande en bruttomarginal om 20,8 procent. Rörelseresultatet uppgick till 240,0 mkr, med en rörelsemarginal om 14,4 procent.

Under kvartalet säljstartades det tio våningar höga projektet Fågelboet i Bagarmossen och Berghusen i Mälarhöjden, två av totalt fem säljstartade projekt under perioden. Bygg- och säljstarter blev något färre än vår ambition, främst till följd av tidsförskjutningar i kommunala plan- och beslutsprocesser. Samtidigt har vi fortsatt att stärka projektportföljen och har idag en betydande andel byggrätter i mogna skeden, vilket ger goda förutsättningar för ökad aktivitet framåt.

I Tyresö inleddes uthyrningen av Södergården, vårt tredje färdigställda projekt. Vår två första hyresfastigheter färdig-

ställdes under sommaren. I samband med detta genomförde vi vår första kundnöjdhetsmätning, där NKI i nyproduktion uppgick till 89,8 procent, klart över branschsnittet på 85,7 procent. Resultatet är en bekräftelse på vårt arbete med hållbarhet och kundfokus i alla led.

Breddad finansieringsbas

Vi startade det fjärde kvartalet med en emission av gröna obligationer uppgående till 600 mkr. Intresset från kapitalmarknaden var stort och den första emissionen följdes upp med ytterligare 200 mkr inom den befintliga ramen. Detta markerar en strategiskt viktig breddning av vår finansieringsbas och ett kvitto på att finansmarknaden tror på det vi gör. Obligationerna börsnoterades på Nasdaq Stockholms Sustainable Bonds List.

En framtidskraft inom bostadsutveckling

Under året har Klövern tagit viktiga och tydliga steg för att definiera vår position som bostadsutvecklare med ansvar för långsiktig samhällsutveckling. Vi verkar i en tid där vår bransch har reell möjlighet att påverka framtiden vilket ställer krav på handlingskraft, samverkan och förmågan att tänka större. Mot denna bakgrund är vår mission, att stå upp för framtiden, en tydlig utgångspunkt för vårt arbete. Genom en samlad strategi, enhetlig visuell identitet och tydlig intern styrning stärker vi vår långsiktiga förmåga att leverera värde.

Stark kultur och högt medarbetarengagemang

En tydlig position och identitet ger oss även en stark intern riktning. Trots en snabb tillväxt, där organisationen under året har stärkts med cirka 50 procent fler medarbetare, har vi fortsatt att bygga och utveckla en stark kultur och sammanhållning. Med denna kultur som grund har vi förtydligat de beteenden som stödjer vår mission – att tänka större, driva framåt, visa omtanke och skapa värde – och stärkt dem i både formulering och implementering.

Medarbetarengagemanget, mätt som eNPS, uppgick till



47, vilket är en fortsatt hög nivå även om den ligger något under vårt långsiktiga mål. Att fortsätta utveckla arbetsmiljö, ledarskap och kultur för att attrahera och behålla de bästa medarbetarna är avgörande för vår fortsatta resa.

Navigerar enligt affärsplan i en föränderlig omvärld

Vi ser tydliga indikationer på stabilisering i marknaden, om än inte ett entydigt trendbrott. Med stöd av lägre räntor, aviserade lättnader i bolånekraven och starkt köpkraft hos hushållen är dock förutsättningarna för en successiv återhämtning under 2026 goda.

I detta marknadsläge fortsätter Klövern att utvecklas enligt plan. Med engagerade ägare, stabil finansiering, en attraktiv portfölj med omkring 19 000 byggrätter i storstadnära lägen och en organisation med hög genomförandekraft har bolaget en stabil grund för fortsatt tillväxt.

Stockholm, 4 februari 2026
VD Rickard Langerfors

HÅLLBARHET

En grön portfölj växer fram

Under sommaren färdigställdes Doktoranden i Ursvik och Eddahuset i Uppsala – Klöverns två första egenutvecklade hyresfastigheter. Projekten markerar en viktig milstolpe och visar hur bolagets hållbarhetsstrategi omsätts i praktiken, från projektutveckling och byggproduktion till drift och långsiktig förvaltning.

– Med projekten Doktoranden och Eddahuset satte vi för första gången tydliga klimatkrav i upphandlingen. Målet var att inte överstiga 290 kilo CO₂ per kvadratmeter i bygg- och produktionsskedet, vilket vi klarade med marginal. Utfallet blev cirka 280 kilo CO₂ per kvadratmeter i båda projekten, säger Henrik Melin, projektutvecklare på Klöver.

Klövern har som mål att minska klimatpåverkan i nyproduktionen med 20 procent per år för att nå 90 kilo CO₂ per kvadratmeter i designskedet till 2030. Långsiktiga samarbeten med leverantörer och entreprenörer är en viktig del i att möjliggöra denna omställning.

Redan i projekteringen har fokus legat på hur husen ska fungera under hela sin livslängd. Genom välisolerade klimatskal och genomtänkta tekniska system för värme, ventilation och styrning har energibehovet hållits lågt från start. I både Doktoranden och Eddahuset resulterade detta i energiklass B enligt den nationella energiklassningen, vilket innebär låg energianvändning i drift.

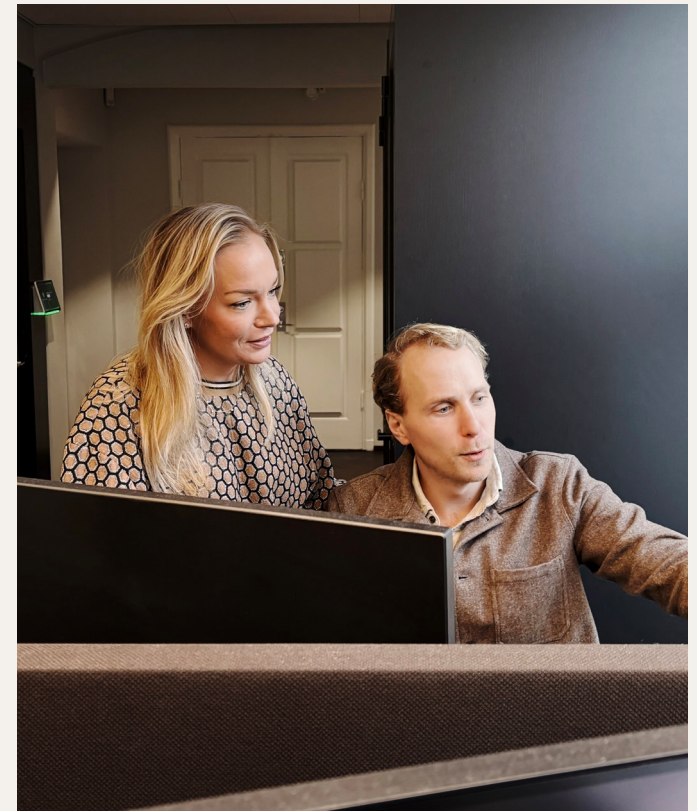
Kundfokuserad och hållbar förvaltning

Hållbarhetsarbetet fortsätter efter inflyttning. Klöver har som mål att nå nettonollutsläpp i den löpande driften genom förnybar el och fjärrvärme samt hög energieffektivitet genom kontinuerlig uppföljning av hur fastigheterna används och styrs. I dagsläget uppnås målet genom grön energi och energioptimering som minskar både klimatpåverkan och driftkostnader över tid.

Parallellt är kundupplevelsen en viktig del av bolagets hållbarhetsarbete. Ett kvartal efter färdigställandet genomfördes en kundnöjdhetsmätning (NKI) i de två fastigheterna. Resultatet uppgick till 89,8 av 100 möjliga poäng, vilket ligger tydligt över branschens genomsnitt på 85,7.

– Resultatet visar att stark kundorientering inte står i motsats till affärsmässighet, tvärtom skapar den långsiktigt värde. Social hållbarhet handlar om trygga, välfungerande hem där människor vill bo kvar över tid, vilket stärker både stabilitet och ekonomi. Genom att mäta kan vi också systematiskt utveckla vår förvaltning, säger Anna-Karin Malmqvist, förvaltningschef på Klöver.

– Vi är fortfarande i början av vår förvaltningsresa, med huvuddelen av vår byggrättsportfölj kvar att utveckla. Det har gett oss möjlighet att bygga en skalbar förvaltningsmodell från grunden, där hållbarhet och kundfokus är integrerade i affären från start. Det är så vår gröna portfölj växer fram, säger hon.



Stark kundorientering inte står i motsats till affärsmässighet, tvärtom skapar den långsiktigt värde, säger Anna-Karin Malmqvist, förvaltningschef på Klöver.

VARUMÄRKET KLÖVERN

Strategiskt varumärkesarbete

Under 2025 har Klöver genomfört ett strukturerat varumärkesarbete i syfte att tydliggöra bolagets strategiska inriktning och position som bostadsutvecklare. Arbetet har pågått löpande under året, med intern implementering efter sommaren och extern lansering av det uppdaterade varumärket den 13 november 2025.

Varumärkesuppdateringen är en integrerad del av bolagets långsiktiga strategiska plattform och syftar till att stödja affärsmodell, tillväxtmål och kapitalmarknadsleverans. Den utgör ett centralt steg i den pågående strategiska omställningen och renodlingen mot bostadsutveckling med fokus på att tydliggöra Klöverns verksamhetsinriktning, långsiktiga position och avveckling av tidigare kopplingar till Klövervarumärket som kommersiell aktör.

Uppdateringen av varumärkesstrategin omfattar en varumärkesplattform som definierar bolagets identitet, övergripande ambition och värdeerbjudande tillsammans med en varumärkesarkitektur som klargör relationen mellan bolagsvarumärket och dess projekt- och konceptstruktur. Strategin är utformad för att skapa interna synergier, etablera tydliga arbetssätt och beslutsprinciper samt stödja affärsmålen, den långsiktiga utvecklingen och en eventuell framtida börsnotering. Samtidigt säkerställer den en konsekvent och enhetlig tillämpning av varumärket gentemot externa intressenter och stärker den interna styrningen.

Som en del av arbetet har även en enhetlig visuell identitet tagits fram. Den omfattar logotyp, färgpalett, typografi och övriga grafiska element som ska användas konsekvent i bolagets kommunikation. Tillsammans med varumärkesarkitekturen bidrar detta till ett enhetligt uttryck och ett effektivare genomförande av bolagets kommunikations- och marknadsaktiviteter. Den uppdaterade visuella identiteten kompletterar strategin och tydliggör bolagets fokus på omtanke, kvalitet och långsiktigt värdeskapande.

Det genomförda varumärkesarbetet under 2025 skapar en tydlig och integrerad plattform för Klöver att vidareutveckla sin position som bostadsutvecklare. Genom en samlad strategi, enhetlig visuell identitet och tydlig intern styrning stärker bolaget sin långsiktiga förmåga att leverera värde till kunder, samarbetspartners och investerare. Den uppdaterade varumärkesplattformen utgör en grund för fortsatt tillväxt, operativ effektivitet och ett konsekvent kommunikations- och marknadsföringsarbete samtidigt som den stöder bolagets strategiska prioriteringar.



Affärssegment

Klöver skapar värde genom transaktioner, projektutveckling, försäljning och förvaltning. Arbetet tar avstamp i analys, planering och strategi och materialiseras i attraktiva bostäder och miljöer som gör skillnad och står starka över tid.

Klöverns verksamhet bedrivs inom två segment: Utveckling och Förvaltning. Utveckling omfattar projekt från idé till färdig bostad, medan Förvaltning säkerställer värdetillväxt i förvaltningsportföljen.

Värdeskapandeprocessen sträcker sig från markanskaffning och projektutveckling till färdigställande, förvaltning och långsiktig förädling. Samtliga delar genomsyras av en innovativ hållbarhetsansats, och portföljen optimeras kontinuerligt genom identifiering av värdeskapande transaktioner i alla skeden.

Utveckling

Klöver är aktivt på marknaden för byggrätter och utvärderar löpande möjligheter till förvärv och markanvisningar på befintliga och nya marknader. Genom bred kompetens,

genomförandeförmåga och ett fokus på hållbarhet är Klöver en attraktiv partner för kommuner och aktörer på fastighetsmarknaden. Sammantaget säkerställer detta tillgång till relevanta affärsmöjligheter och skapar förutsättningar för fortsatt värdeskapande.

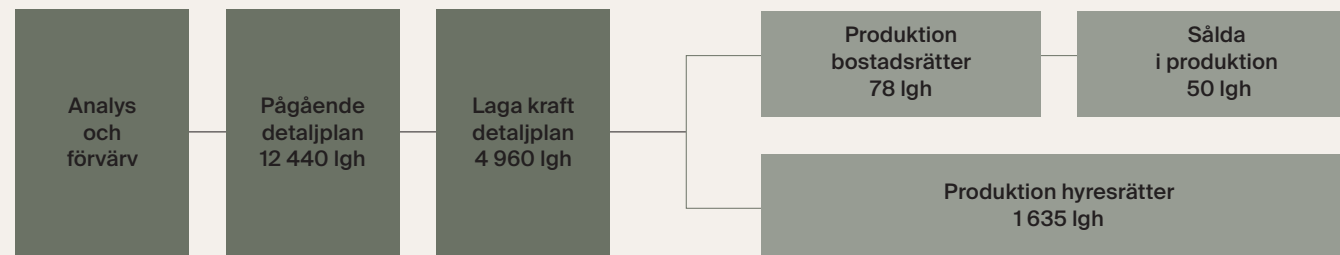
Klöver utvecklar både bostadsrätter för försäljning och hyresrätter för egen förvaltning. Projektets inriktning fastställs utifrån efterfrågan, stadsutvecklingsmål, tekniska förutsättningar och hållbarhetsambitioner.

I genomförandefasen skapas värde genom effektiv projektledning, kvalitetssäkrad produktion och nära samarbete med entreprenörer och leverantörer. Parallellt sker marknadsbearbetning, försäljning och uthyrning, med fokus på kundnytta, funktionalitet och långsiktigt boendevärde.

Förvaltning och förädling

Efter färdigställande av respektive projekt fortsätter värdeskapandet genom aktiv förvaltning, driftoptimering och kontinuerlig utveckling av fastigheterna, med målet att säkerställa stabila kassaflöden, god kundnöjdhet och ett bestående fastighetsvärde över tid. Hållbarhet, resurseffektivitet och sociala värden integreras genom hela processen och bidrar till både riskreducering och en produkt som är långsiktigt attraktiv.

Segment utveckling



Segment förvaltning



Aktiv portföljstrategi

Innovativ hållbarhet

SEGMENTSREDOVISNING

Nettoomsättning och resultat i segment

Kvartalet

Kvartalet, belopp i mkr	Segment Uteckling		Segment Förvaltning		Segment totalt	
	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 okt-dec	2024 okt-dec
Utveckling - intäkter bostadsrätter	130,4	20,3	-	-	130,4	20,3
Utveckling - intäkter hyresrätter för egen förvaltning	392,6	551,3	-	-	392,6	551,3
Utveckling - hyresintäkter projektfastigheter	40,4	39,4	-	-	40,4	39,4
Förvaltning - hyresintäkter	-	-	17,9	13,6	17,9	13,6
Nettoomsättning	563,4	610,9	17,9	13,6	581,3	624,5
Bruttoresultat	74,0	142,3	12,3	7,4	86,3	149,7
Rörelseresultat	47,3	119,2	11,2	6,8	58,5	126,0
Finansiella intäkter och kostnader	-22,3	-10,1	-7,3	-5,5	-29,6	-15,6
Realiserade och orealiserade värdeförändringar	2,3	-	25,0	-	27,3	-
Resultat före skatt	27,3	109,1	28,9	1,3	56,1	110,4

Oktober - december, 2025

Vid kvartalets utgång har Klövern 1 713 bostäder i produktion vars intäkter redovisas över tid och bidrar till bruttoresultatet. Under kvartalet har 115 hyresrätter produktionsstartats.

Vinstavräkning har påbörjats för ett antal projekt under kvartalet vilket påverkar omsättningen positivt, men en lägre avräkningstakt och prognosjusteringar i pågående projekt medför att nettoomsättningen är lägre än föregående år.

Segment Förvaltning ökade nettoomsättningen till 17,9 (13,6) mkr, vilket främst beror på färdigställda hyresprojekt som nu genererar hyresintäkter.

Perioden

Perioden, belopp i mkr	Segment Uteckling		Segment Förvaltning		Segment totalt	
	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Utveckling - intäkter bostadsrätter	210,2	71,6	-	-	210,2	71,6
Utveckling - intäkter hyresrätter för egen förvaltning	1 233,2	867,8	-	-	1 233,2	867,8
Utveckling - hyresintäkter projektfastigheter	158,8	169,5	-	-	158,8	169,5
Förvaltning - hyresintäkter	-	-	60,9	52,2	60,9	52,2
Nettoomsättning	1 602,3	1 109,0	60,9	52,2	1 663,3	1 161,2
Bruttoresultat	306,2	305,6	39,3	35,0	345,4	340,7
Rörelseresultat	204,4	198,8	35,6	32,5	240,0	231,3
Finansiella intäkter och kostnader	-51,9	-56,6	-28,2	-23,4	-80,1	-80,0
Realiserade och orealiserade värdeförändringar	2,8	-1,1	26,0	-9,3	28,8	-10,4
Resultat före skatt	155,3	141,1	33,4	-0,2	188,7	140,8

Januari - december, 2025

Nettoomsättningen för segmenten har ökat till 1 663,3 (1 161,2) mkr under perioden, vilket främst är drivet av fler produktionsstartade projekt och att fler projekt vinstavräknas.

Segment Utveckling ökade nettoomsättningen till 1 602,3 (1 109,0) mkr under perioden. Bruttoresultatet uppgick till 306,2 (305,6) mkr, vilket ger en bruttomarginal om 19,1 (27,5) procent. Marginalförändringen förklaras av ett fåtal projekt med stark marginal som startades under räkenskapsåret 2024.

Segment Förvaltning har ökat nettoomsättningen till 60,9 (52,2) mkr under perioden. Ökningen förklaras främst av fler förvaltan- de fastigheter som färdigställdes under tredje kvartalet.

Resultatet för perioden påverkas positivt med 28,8 (-10,4) mkr till följd av realiserade och orealiserade värdeförändringar. Orea- liserad värdeförändring hänförlig till förval- tande fastigheter uppgår till 26 (-9,3) mkr för perioden.

Utveckling

Klöverns segment Utveckling omfattar utveckling av bostäder i upplåtelseformerna bostadsrätter och hyresrätter.

Utveckling och värdeskapande sker från idéarbete, via detaljplaneprocessen till projektering, produktion, försäljning eller förvaltning. För att lyckas krävs projektspecifikt fokus på respektive del med hänsyn till analys, konceptualisering, riskhantering och genomförande. Fastigheterna anpassas efter sina specifika förutsättningar och marknad.

Klöverns utvecklingsportfölj

Portföljen utvecklas med produkter som skapar högsta möjliga värde över tid. För befintlig portfölj i utveckling bedömer vi att en genomsnittlig detaljplaneprocess tar mellan två och fem år, byggtakten beror bland annat på storlek, marknadsförutsättningar och strategiska val för projektet.

Den 31 december var cirka 12 440 lägenheter i detaljplaneprocessen. Ytterligare cirka 4 960 lägenheter var i konceptskedet, det vill säga i fasen där detaljplanen är fastställd. I produktionsfasen, som omfattar markarbeten och byggnation, hade Klövern

1 713 lägenheter varav 78 bostadsrätter och 1 635 hyresrätter. Den sista fasen i Klöverns process för bostadsutveckling omfattar tillträde för bostadsköpare eller hyresgäster. Mer information om försäljningsprocessen finns på sidan 12. En beskrivning av segment Förvaltning återfinns på sidan 13.

Segment Utveckling innefattar även fastigheter som definieras som projektfastigheter – fastigheter med kommersiella lokaler som hyrs ut fram till konvertering till bostäder. Klövern hade på balansdagen 32 projektfastigheter med 146 000 kvm uthyrningsbar kommersiell area och en total kontrakterad årlig hyra om 172 mkr inklusive hyrestillägg.

Nyckeltal segment Utveckling	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Nettoomsättning, mkr	563,4	610,9	1 602,3	1 109,0
Bruttoresultat, mkr	74,0	142,3	306,2	305,6
Bruttomarginal, procent	13,1	23,3	19,1	27,6
Rörelseresultat, mkr	47,3	119,2	204,4	198,8
Rörelsemarginal, procent	8,4	19,5	12,8	17,9
Periodens resultat, mkr	27,3	109,1	155,3	141,1



Detaljbild (illustration) från Berghusen i Mälarhöjden, där några av lägenheterna får väl tilltagna terasser med gott om plats för exempelvis utekök.

Försäljning

Försäljningsprocessen startar ofta före produktionsfasen och sträcker sig fram till tillträde för köpare.

Klövern har en framåtriktad säljorganisation, en digital säljprocess och ett nära samarbete med projektutveckling för att säkra att kundinsikter förs in tidigt i projektutvecklingens konceptframtagande.

Vid kvartalets slut var 203 bostäder i försäljning varav 104 bostäder var sålda och 46 bostäder var bokade. Klöverns har sex projekt i försäljning: Agora, Birdie, Ture Allé, Viridum, Fågelboet och Berghusen, varav fem säljstartades under 2025.

Affärsmodellen för utveckling av bostadsrätter innebär att en stor del av bostäderna säljs innan bostaden uppförs. Klöverns

arbetar med en strukturerad och trygg försäljningsprocess. Kunden tecknar ett icke bindande bokningsavtal, följt av bindande förhandsavtal. Förhandsavtalet är kopplat till beviljande av lånelöfte från köparens bank. Bostaden definieras som såld under förutsättning att det föreligger bindande förhandsavtal.

Klövern erbjuder trygghetspaket vilket skapar ekonomisk trygghet och hjälper hanteringen av oförutsedda situationer. Inför inflytt utförs slutbesiktning för att garantera att bostaden är byggd enligt normer och byggkrav.

Klövern för en nära dialog med kunderna för att förstå vad de värdesätter. Kundresan startar redan vid ritbordet och kundinsikter efter försäljning förs in i nästa bostadsprojekt.

Nyckeltal Försäljning Antal	Ack 2025 jan-dec	Ack 2025 jan-sep	Ack 2025 jan-juni	Ack 2025 jan-mars	Ack 2024 jan-dec
Bostäder säljstartade vid periodens utgång	511	397	336	336	143
varav i försäljning	203	180	106	96	-
varav i produktion	78	78	78	-	-
Bokade bostäder vid periodens utgång	46	44	48	39	-
Sålda bostäder vid periodens utgång	104	80	28	-	-
Färdigställda bostäder vid periodens utgång	-	-	-	-	-



Fågelboet i Bagarmossen säljstartades under fjärde kvartalet.

Förvaltning

Segment Förvaltning omfattar färdigställda hyresrätter som ägs och förvaltas av Klöver med avsikt att skapa långsiktiga värden. Kvalitet, hållbara lösningar och kundfokus är ledord genom hela processen från planering till inflyttning och löpande förvaltning.

Förvaltning sker genom långsiktig drift av bostäder med fokus på effektivitet, nöjda hyresgäster och stabila kassaflöden. Ett aktivt arbete med underhåll, energieffektivisering och hållbarhetsåtgärder stärker fastigheter- nas värde över tid.

Digital modell

En digital förvaltningsstrategi säkrar framgångsrik uppskalning av vårt hyresbestånd. Enklare repetitiva moment löser vi digitalt och skapar samtidigt mer utrymme för personlig professionell service för viktiga kundfrågor exempelvis vid tillträden. Större delen av Klöverns hyresrättsaffär är under uppstart. Det ger oss en unik möjlighet att utveckla en digital förvaltningsstrategi från start.

Klöverns förvaltningsportfölj

Fastigheterna är huvudsakligen belägna i storstadsregioner, med fokus på attraktiva lägen med god efterfrågan och goda kommunikationsmöjligheter, så som närhet till tunnelbana.

Klöverns förvaltningsportfölj består för närvarande av fyra fastigheter. Två av dessa, Eddahuset i Uppsala och Doktoranden i Sundbyberg, färdigställdes under perioden och började generera hyresintäkter under tredje kvartalet. Dessa är de två första fastigheterna som färdigställts av Klöver sedan företagets start. Tre månader efter inflyttning genomfördes NKI-mätning i de båda fastigheterna som gav ett resultat på 89,8 procent, vilket kan jämföras med branschsnittet på 85,7 procent.

De två övriga fastigheterna under förvaltning är Vargbacken på Ingarö i Stockholm, och Rovän i Huvudsta centrum, Solna.

Under kvartalet påbörjades uthyrningen av Södergården med 205 hyreslägenheter i Trollbäcken, Tyresö.



Nyckeltal segment Förvaltning	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	17,9	13,6	60,9	52,2
Driftnetto, mkr	12,3	7,4	39,3	35,0
Överskottsgrad, procent	68,7	54,6	64,4	67,2
Förvaltningsresultat, mkr	3,9	1,3	7,4	9,1
Förvaltningsresultat, procent	21,7	9,2	12,2	17,5
Uthyrningsgrad, procent	100,0	100,0	100,0	100,0
Fastighetsportföljens värde, mkr	1 317,0	952,0	1 317,0	952,0
Värdeförändring - realiserad och orealiserad, mkr	25,0	-	26,0	-9,3

627

lägenheter i förvaltning

Portföljens geografi

Klöverns bostadsutvecklingsportfölj består av byggrätter i flerbostadshus och kännetecknas av centrala lägen i storstadsregionerna Stockholm, Uppsala, Västerås, Göteborg, Linköping, Nyköping och Malmö.

Där behovet finns

Enligt Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät råder det fortsatt underskott i storstadsregionerna Storstockholm, Storgöteborg och Stormalmö, områden där en majoritet av Klöverns portfölj är belägen. Där bedömer 46 av de totalt 51 kommunerna i grupperna att det råder underskott på bostäder i kommunen som helhet. I Sverige som helhet har underskottet minskat något, men behovet är fortsatt stort. För att möta det beräknade behovet krävs en byggtakt på drygt 52 000 bostäder per år, något som enligt Boverkets prognos för 2024–2025, cirka 33 000–40 000 bostäder per år, inte ser ut att uppnås.

Attraktiva lägen

Vi fokuserar på att utveckla och förvalta fastigheter i tunnelbanenära och kollektivtrafiknära lägen. Den strategin utgår från en långsiktig tro på staden som helhet och på värdet av tillgänglighet. Närhet till tunnelbana och större busslinjer ger en stabil efterfrågan över tid, oavsett konjunktur, eftersom boende prioriterar lägen med goda pendlingsmöjligheter. Det bidrar till lägre vakanser, högre betalningsvilja och en robust värdeutveckling.

Vår koncentration till kommunikationsnära platser innebär också en lägre klimatpåverkan i vardagen för de som bor och verkar i våra hus, vilket stärker både attraktivitet och hållbarhetsprofil. Ungefär 90 procent av byggrätterna i Stockholm ligger inom 30 minuters pendlingsavstånd med kollektivtrafik till Stockholms centrum.

Klöverns fastighetsportfölj är huvudsakligen koncentrerad till storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö – områden där bostadsunderskottet enligt Boverket är som störst.

Mälardalen
~30 procent

Stockholm
~63 procent

Göteborg
~6 procent

Malmö
~2 procent



Klöverns fastigheter är koncentrerade till tunnelbane- och kollektivtrafiknära lägen. Kartan visar Stockholms tunnelbana.

Aktuella projekt

Klövern utvecklar, säljer och förvaltar bostäder. Genom en expansiv utveckling av bostadsbeståndet och en stark hållbarhetsprofil siktar vi på att bli en av Sveriges ledande bostadsaktörer. Nedan följer ett axplock av aktuella säljstartade projekt.



Fågelboet, Bagarmossen

Antal lägenheter	28
Typ	Bostadsrätter
Storlekar	3-5 rum
Byggstart	Q3 2026
Färdigställt	Prel. Q4 2026
Miljöcertifiering	BREEAM-SE Excellent

Det tio våningar höga Fågelboet i Bagarmossen säljstartades fjärde kvartalet 2025.



Viridum, Telefonplan

Antal lägenheter	143
Typ	Bostadsrätter
Storlekar	1-5 rum
Byggstart	Q1 2026
Färdigställt	Q4 2027
Miljöcertifiering	BREEAM-SE Excellent

Viridum vid Telefonplan i Stockholm säljstartades under första kvartalet 2025.



Solspegeln, Sollentuna

Antal lägenheter	46
Typ	Bostadsrätter
Storlekar	1-5 rum
Byggstart	Q2 2026
Färdigställt	Vintern 2027/2028
Miljöcertifiering	BREEAM-SE Excellent

Solspegeln har Väsjön utanför dörren och utsikt över Väsjöbacken.



Berghusen, Mälärhöjden

Antal lägenheter	86
Typ	Bostadsrätter
Storlekar	1-5 rum
Byggstart	Q3 2026
Färdigställt	Prel. sommaren 2028
Miljöcertifiering	BREEAM-SE Excellent

Berghusen i Mälärhöjden har Slättgårdsskogen som granne.

IFRS

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Nettoomsättning	58,3	53,0	219,8	221,4
Övriga intäkter	0,0	-	0,0	0,3
Kostnad för produktion och drift	-34,2	-21,5	-105,4	-86,0
Bruttoresultat	24,2	31,5	114,4	135,7
Försäljnings- och administrationskostnader	-27,8	-23,7	-105,5	-109,4
Rörelseresultat	-3,7	7,8	8,9	26,3
Finansiella intäkter och kostnader	-29,6	-15,6	-80,1	-80,0
Resultat efter finansiella poster	-33,3	-7,8	-71,1	-53,7
Värdeförändring derivat	-0,5	-	2,2	-1,1
Orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar	87,6	328,7	644,8	247,1
Realiserade värdeförändringar	-0,7	-	-3,0	-
Resultat före skatt	53,0	320,9	572,9	192,3
Skatt på periodens resultat	11,3	-56,4	-77,7	-65,1
Periodens resultat	64,4	264,5	495,2	127,2

Kommentarer till koncernens resultaträkning

Klöverns nettoomsättning som består av hyresintäkter uppgick under perioden till 219,8 mkr (221,4). Under kvartalet uppgick hyresintäkterna till 58,3 (53,0).

Bruttoresultatet som avser fastigheternas driftöverskott uppgick under perioden, inklusive övriga intäkter, till 114,4 mkr (135,7). Under kvartalet uppgick bruttoresultatet till 24,2 mkr (31,5).

Rörelsesultatet uppgick under perioden till 8,9 mkr (26,3). Under kvartalet uppgick rörelseresultatet till -3,7 mkr (7,8).

Försäljnings- och administrationskostnader som är fastigheternas centraladministration uppgick under perioden till 105,5 mkr (109,4). Försäljnings- och administrationskostnader uppgick under kvartalet till 27,8 mkr (23,7).

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

Orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar under perioden uppgick till 644,8 mkr (247,1) och består av värdeförändring förvaltningsfastigheter 642,4 mkr (149,1), nettonedskrivning och återföring av tidigare nedskrivning av exploateringsprojekt och bostadsrättsprojekt under utveckling 2,4 mkr (109,4), nedskrivning av goodwill - (-11,4). Värdeförändringen på derivat uppgick till 2,2 mkr (-1,1). Realiserade värdeförändringar kommer från nedlagda exploateringsprojekt under perioden och försäljningen av ett förvaltningsprojekt.

Periodens skattekostnad om 77,7 mkr (65,1) består av aktuell skatt som uppgår till 1,3 mkr (0,8) och en uppskjuten skattekostnad 76,4 mkr (64,2).

Rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Periodens resultat¹	64,4	264,5	495,2	127,2
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-
Periodens totalresultat¹	64,4	264,5	495,2	127,2
Genomsnittligt antal aktier, tusental	206 347,5	182 456,6	199 521,6	167 140,9
Resultat per aktie före och efter utspädning	0,31	1,45	2,48	0,76

¹ Hela periodens resultat och periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

IFRS

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2025 31 dec	2024 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella tillgångar	153,1	151,2
Exploateringsprojekt	1 217,0	1 207,5
Förvaltningsfastigheter	8 834,8	6 757,9
Övriga anläggningstillgångar	129,0	109,1
Summa anläggningstillgångar	10 333,9	8 225,7
Omsättningstillgångar		
Bostadsrätter i produktion	124,6	-
Övriga fordringar	75,5	65,1
Likvida medel	853,2	150,3
Summa omsättningstillgångar	1 053,3	215,4
SUMMA TILLGÅNGAR	11 387,2	8 441,1

Kommentarer till koncernens balansräkning

Klövern äger vid periodens utgång förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt till ett bokfört värde av 10 051,8 mkr (7 965,4). Därutöver innehar Klövern immateriella tillgångar om 153,1 mkr (151,2) vid periodens utgång, främst goodwill vid rörelseförvärv. Övriga anläggningstillgångar om 129,0 mkr (109,1) består huvudsakligen nyttjanderättstillgångar bestående av tomträttsavtal och hyresavtal för kontor och inventarier.

Vid periodens utgång bestod koncernens finansiering främst av eget kapital. Därutöver fanns 3 013,1 mkr (1 446,4) i räntebärande lån från kreditinstitut, varav 770,2 mkr (1 234,5) är kortfristiga räntebärande skulder. Soliditeten uppgick till 68,1 procent (77,7) vid periodens utgång. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 853,2 mkr (150,3). Se vidare Finansiering och likviditet på sidan 29.

Belopp i mkr	2025 31 dec	2024 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 757,2	6 559,7
Summa eget kapital	7 757,2	6 559,7
Långfristiga skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	2 364,8	316,1
Övriga långfristiga skulder	279,8	208,4
Summa långfristiga skulder	2 644,6	524,5
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	770,2	1 234,5
Övriga kortfristiga skulder	215,2	122,4
Summa kortfristiga skulder	985,4	1 356,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 387,2	8 441,1

IFRS

Koncernens förändring av eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	15,4	10 008,7	-4 141,7	5 882,4
Periodens resultat	-	-	127,2	127,2
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	127,2	127,2
Nyemission	2,8	547,3	-	550,1
Utgående eget kapital 2024-12-31	18,2	10 556,0	-4 014,5	6 559,7
Ingående eget kapital 2025-01-01	18,2	10 556,0	-4014,5	6 559,7
Periodens resultat	-	-	495,2	495,2
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	495,2	495,2
Teckningsoptioner	-	2,5	-	2,5
Nyemission	2,4	697,6	-	700,0
Emissionskostnader	-	-0,2	-	-0,2
Utgående eget kapital 2025-12-31	20,6	11 255,9	-3 519,4	7 757,2

IFRS

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Den löpande verksamheten				
Bruttoresultat	24,2	31,5	114,4	135,7
Försäljnings- och administrationskostnader	-29,1	-22,3	-105,9	-109,5
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	0,0	-	0,1	0,1
Erlagd ränta, netto	-10,7	-16,5	-61,0	-78,9
Betald inkomstskatt	-3,2	0,1	-23,0	-17,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-18,9	-7,1	-75,4	-69,8
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital				
Investeringar projektfastigheter	-21,4	-	-37,9	-
Förändring kortfristiga fordringar	33,4	-21,5	-10,4	-10,1
Förändring kortfristiga skulder	48,2	47,6	48,5	35,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	41,3	19,0	-75,3	-44,8
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt	-603,0	-176,5	-1 379,7	-527,1
Förvärv av fastigheter via dotterbolag med avdrag för likvida medel	-14,8	-	-124,8	-20,2
Avyttring av fastigheter via dotterbolag med avdrag för likvida medel	-	-	159,6	-
Investeringar immateriella tillgångar	-0,8	-0,5	-1,9	-0,8
Övriga anläggningstillgångar, netto	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-618,6	-176,9	-1 346,9	-551,0

Belopp i mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	-	700,0	550,1
Emissionskostnader	-	-	-0,2	-
Teckningsoptioner	-	-	2,5	-
Upptagna räntebärande skulder	1 059,5	63,7	1 437,6	85,1
Amortering av lån	-2,6	-4,6	-14,8	-20,2
Återbetalning av lån	-	-	-	-141,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 056,8	59,1	2 125,1	473,5
Periodens kassaflöde				
Likvida medel vid periodens början	373,7	249,2	150,3	272,7
Periodens kassaflöde	479,5	-98,9	702,9	-122,4
Likvida medel vid periodens slut	853,2	150,3	853,2	150,3

Kommentarer till koncernens kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten före rörelsekapitalförändring under perioden uppgick till -75,4 mkr (-69,8). Kassaflödet från den löpande verksamheten under perioden uppgick till -75,3 mkr (-44,8). Kassaflödet från den löpande verksamheten före rörelsekapitalförändring under kvartalet uppgick till -18,9 mkr (-7,1). Kassaflödet från den löpande verksamheten under kvartalet uppgick till 41,3 mkr (19,0).

Nettoinvesteringarna i fastigheter och exploateringsprojekt under perioden uppgick till -1 379,7 mkr (-527,1). Nettoinvesteringarna under kvartalet uppgick till -603,0 mkr (-176,5). Förvärvade fastigheter via dotterbolag under perioden var -124,8 mkr (-20,2). Under kvartalet uppgick förvärv till -14,8 mkr (-). Upptagandet av räntebärande skulder netto under perioden 1 059,5 mkr (63,7) avser huvudsakligen en obligation men även byggnadskreditiv och slutplaceringar i färdigställda fastigheter. Bolaget har även emitterat aktier till befintliga ägare för 700,0 mkr (550,1) under perioden.

Koncernens likvida medel har förändrats med 702,9 mkr (-122,4) under perioden, från 150,3 mkr (272,7) vid periodens början till 853,2 mkr (150,3) vid periodens utgång.

Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag

Resultaträkning

Belopp i mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Nettoomsättning	16,2	13,8	59,4	42,0
Rörelsens kostnader	-43,2	-41,7	-148,0	-150,1
Resultat före finansiella poster	-27,0	-27,9	-88,5	-108,1
Finansiella poster				
Räntenetto och finansnetto	-9,7	-3,1	-11,3	1,7
Bokslutsdispositioner	34,8	78,5	34,8	78,5
Resultat före skatt	-1,9	47,5	-64,3	-27,9
Skatt	-0,1	-	-0,1	-
Periodens resultat	-2,0	47,5	-64,4	-27,9

Rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Periodens resultat enligt resultaträkningen	-2,0	47,5	-64,4	-27,9
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-2,0	47,5	-64,4	-27,9

Kommentarer

Moderbolagets nettoomsättning består av fakturerade tjänster till koncernbolag. Moderbolaget fakturerar koncernens bolag för projektledartjänster och administrationstjänster. Rörelsens kostnader består främst av löner och andra personalkostnader, hyra av kontorslokal, kostnader för bokföring, rapportering och revision samt konsultkostnader. Under året har bolaget emitterat obligationer för 800 mkr och tillskjutit medel till koncernens verksamheter genom tillskott. Under perioden har aktieägartillskott i dotterbolaget Klöver Ben AB har gjorts med 800 mkr (1 214,7).

Balansräkning

Belopp i mkr	2025 31 dec	2024 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	2,7	0,8
Inventarier	0,1	0,1
Aktier och andelar i dotterbolag	9 320,1	8 520,1
Övriga långfristiga tillgångar	3,7	2,9
Summa anläggningstillgångar	9 326,5	8 523,9
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos dotterbolag	-	55,2
Kortfristiga fordringar	42,0	7,1
Likvida medel	498,0	8,4
Summa omsättningstillgångar	540,1	70,7
SUMMA TILLGÅNGAR	9 866,6	8 594,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	8 995,4	8 321,0
Periodens resultat	-64,4	-27,9
Skulder		
Skulder till kreditgivare	787,4	-
Skulder till koncernföretag	99,5	280,4
Övriga skulder	48,6	21,1
Summa skulder	935,5	301,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 866,6	8 594,62

SEGMENTSREDOVISNING

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Nettoomsättning	581,3	624,5	1 663,3	1 161,2
Kostnader för produktion och drift	-495,0	-474,8	-1 317,8	-820,5
Bruttoresultat	86,3	149,7	345,4	340,7
Försäljnings- och administrationskostnader	-27,8	-23,7	-105,5	-109,4
Rörelseresultat	58,5	126,0	240,0	231,3
Finansiella intäkter och kostnader	-29,6	-15,6	-80,1	-80,0
Resultat efter finansiella poster	28,8	110,4	159,9	151,3
Värdeförändring derivat	-0,5	-	2,2	-1,1
Orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar	25,0	-	26,0	-9,3
Realiserade värdeförändringar	2,8	-	0,5	-
Resultat före skatt	56,1	110,4	188,7	140,8

Kommentarer till koncernens resultaträkning

Under det fjärde kvartalet har uppföljningen av koncernens segment förändrats, innebärande att resultat från projektfastigheter och finansieringsverksamheten numera ingår i segment Utveckling i stället för att som tidigare inte ingå i segmentsredovisningen. Jämförelsetalen har räknats om för att spegla förändringen.

Oktober - december 2025

Nettoomsättningen inom segment Utveckling minskade till 563,4 mkr (610,9). Segment Förvaltning ökade nettoomsättningen till 17,9 mkr (13,6).

Bruttoresultatet uppgick till 86,3 mkr (149,7) och bruttomarginalen var 14,8 procent (24,0). Rörelseresultatet minskade till 58,5 mkr (126,0).

Rörelsemarginalen minskade till 10,1 procent (20,2), drivet av den lägre bruttomarginalen och något ökade försäljnings- och administrationskostnader.

Orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar uppgick till 25,0 mkr (-) och avser i sin helhet värdeförändringar på förvaltningsfastigheter inom segment Förvaltning.

Januari - december 2025

Nettoomsättning inom segment Utveckling ökade till 1 602,3 mkr (1 109,0). Hyresintäkterna inom segment Förvaltning ökade till 60,9 mkr (52,2).

Bruttoresultatet ökade till 345,4 mkr (340,7) och bruttomarginalen var 20,8 procent (29,3).

Rörelseresultatet uppgick till 240,0 mkr (231,3) med en rörelsemarginal om 14,4 procent (19,9), driven av den minskade bruttomarginalen.

Orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar uppgick till 26,0 mkr (-9,3) och avser i sin helhet värdeförändringar på förvaltningsfastigheter inom segment Förvaltning.

SEGMENTSREDOVISNING

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2025 31 dec	2024 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella tillgångar	102,8	101,2
Exploateringsprojekt	-	-
Förvaltningsfastigheter	1 317,0	952,0
Övriga anläggningstillgångar	129,0	109,1
Summa anläggningstillgångar	1 548,8	1 162,3
Omsättningstillgångar		
Exploateringsfastigheter	3 615,8	3 340,7
Övriga fordringar	3 444,3	2 328,4
Likvida medel	853,2	150,3
Summa omsättningstillgångar	7 913,4	5 819,4
SUMMA TILLGÅNGAR	9 462,1	6 981,7

Kommentarer till koncernens balansräkning

Förvaltningsfastigheter om 1 317,0 mkr (952,0) avser Förvaltning och värderas till marknadsvärde. Ökningen mot föregående år förklaras främst av att två hyresrättsprojekt har färdigställts och därmed rubricerats om till förvaltningsfastigheter. Exploateringsfastigheter om 3 615,8 mkr (3 340,7) avser Utveckling och omfattar exploateringsprojekt, projektfastigheter och pågående produktion, redovisade till anskaffningsvärde.

Övriga fordringar avser främst fordran på beställare, där 2 200,3 mkr (1 305,0) består av en fordran som Utveckling har på Förvaltning avseende avräknade intäkter på hyresrätter för egen förvaltning. Vid färdigställande kommer fordringen att omrubriceras till förvaltningsfastighet.

Eget kapital enligt segmentsredovisningen uppgick till 5 828,6 mkr (5 100,3). Skillnaden mot koncernens egna kapital enligt IFRS förklaras av att exploateringsfastigheterna redovisas till anskaffningsvärde i stället för marknadsvärde. Soliditeten uppgick till 61,6 procent (73,1).

Belopp i mkr	2025 31 dec	2024 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Eget kapital	5 832,2	5 100,3
Summa eget kapital	5 832,2	5 100,3
Långfristiga skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	2 364,8	316,1
Övriga långfristiga skulder	279,8	208,4
Summa långfristiga skulder	2 644,6	524,5
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	770,2	1 234,5
Övriga kortfristiga skulder	215,2	122,4
Summa kortfristiga skulder	985,4	1 356,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 462,1	6 981,7

SEGMENTSREDOVISNING

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2025 okt-dec	2025 jan-dec
Den löpande verksamheten		
Bruttoresultat	86,3	345,4
Försäljnings- och administrationskostnader	-29,1	-105,9
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-	0,1
Erlagd ränta, netto	-10,7	-61,0
Betald inkomstskatt	-3,2	-23,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	43,3	155,6
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Förändring exploateringsfastigheter	102,6	416,9
Förändring kortfristiga fordringar	-489,6	-1 453,9
Förändring kortfristiga skulder	48,2	48,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-295,6	-832,9
Investeringsverksamheten		
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt	0,0	0,0
Förvärv av fastigheter via dotterbolag med avdrag för likvida medel	-14,8	-124,8
Avyttring av fastigheter via dotterbolag med avdrag för likvida medel	-	-
Investeringar immateriella tillgångar	-0,8	-1,9
Övriga anläggningstillgångar, netto	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15,6	-126,7

Belopp i mkr	2025 okt-dec	2025 jan-dec
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	-	700,0
Emissionskostnader	-	-0,2
Teckningsoptioner	-	2,5
Upptagna räntebärande skulder	793,3	975,0
Amortering av lån	-2,6	-14,8
Återbetalning av lån	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	790,7	1 662,6
Periodens kassaflöde		
Likvida medel vid periodens början	373,7	150,3
Periodens kassaflöde	479,5	702,9
Likvida medel vid periodens slut	853,2	853,2

Kommentarer till koncernens kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys har upprättats för 2025, men jämförelsetal har ej tagits fram. Fr.o.m. 2026 kommer jämförelsetal att presenteras.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före rörelsekapitalförändring under perioden uppgick till 155,6 mkr. Kassaflödet från den löpande verksamheten under perioden uppgick till -295,6 mkr. Kassaflödet från den löpande verksamheten före rörelsekapitalförändring under kvartalet uppgick till 43,3 mkr. Kassaflödet från den löpande verksamheten under kvartalet uppgick till -832,9 mkr.

Upptagandet av räntebärande skulder netto under perioden, 975,0 mkr, avser huvudsakligen en obligation. Bolaget har även emitterat aktier till befintliga ägare för 700,0 mkr under perioden.

Koncernens likvida medel har förändrats med 702,9 mkr under perioden, från 150,3 mkr vid periodens början till 853,2 mkr vid periodens utgång.

Noter

NOT 1

Redovisningsprinciper

Denna bokslutskommuniké är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapport och Årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast avgivna årsredovisning med undantag av segmentsredovisning som tillämpas från och med 1 januari 2025. Koncernen har även ändrat uppställningen av resultaträkningen. De fullständiga redovisningsprinciperna för koncernen och moderbolaget återfinns i års- och hållbarhetsredovisningen för 2024 som finns på [klovern.se](https://www.klovern.se). Jämförelser inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år. Belopp anges i mkr om inget annat anges.

Klövern har under 2025 anpassat sin resultaträkning till en verksamhet inom Bostadsutveckling, koncernen frångår därmed den funktionsindelade resultaträkningen för fastighetsbolag med förvaltning. Syftet är att bättre kunna jämföras med andra bolag som till större del eller i sin helhet bedriver bostadsutveckling. Detta innebär att tidigare rubrik hyresintäkter nu definieras som nettoomsättning, i vilken intäkter från bostadsutveckling inkluderas. Radrubrik driftskostnader har ersatts av kostnader för produktion och drift samt att tidigare centraladministration numera benämns försäljnings- och administrationskostnader. Summaraderna drift-netto och förvaltningsnetto har tagits bort från resultaträkningen och i stället har bruttoresultat, rörelseresultat och resultat efter finansiella poster lagts till. Utöver tillkommande summeringsrader har det inte skett någon omfördelning mellan rader. Radrubrikerna i koncernens kassaflödesanalys har anpassats till ändringarna enligt ovan, inga omfördelningar har gjorts mellan raderna.

I samband med anpassningen har koncernen även sett över rubriceringen av nyttjanderättstillgångar och leasingskulder, vilket har inneburit att vissa nyttjanderättstillgångar och leasingskulder som tidigare redovisades som övriga långfristiga fordringar respektive övriga långfristiga skulder nu rubriceras som nyttjanderättstillgångar respektive leasingskulder. Jämförelstalen för 2024 har räknats om.

Segmentsredovisning

Från och med den 1 januari 2025 har koncernledningen ändrat metod för uppföljning av verksamheten, för att på ett tydligare sätt åskådliggöra hur verksamheten bedrivs och skapar värde för koncernen. Den ändrade uppföljningsmodellen innebär att verksamheten rapporteras i två segment, Utveckling och Förvaltning. Jämförelsetal för 2024 har tagits fram.

Segment Förvaltning omfattar färdigställda hyresrätter som ägs och förvaltas av Klövern. Redovisningen i segmentet sker enligt IFRS.

Segment Utveckling omfattar utveckling av bostäder i upplåtelseformerna bostadsrätter och hyresrätter samt förvaltning av projektfastigheter inför omställning till bostäder. I segment Utveckling tillämpas följande redovisningsprinciper som avviker från rapporter i sammandrag enligt IFRS som tillämpas i koncernredovisningen:

- Exploateringsprojekt och förvaltningsfastigheter rubriceras som omsättningstillgångar, under rubriken exploateringsfastigheter. Värdering sker till anskaffningsvärde med tillägg för investeringar sedan dess. Fastigheter anskaffade senare värderas till anskaffningsvärde vid förvärvet med tillägg för investeringar.
- Vinstavräkning av intäkter med en slutkund utanför koncernen sker i segmentent enligt successiv vinstavräkning, till skillnad från IFRS där vinstavräkning sker när kunden tillträder bostaden. Successiv vinstavräkning innebär att intäkterna tas över tid baserat på färdigställandegrad. I bostadsrättsprojekt multipliceras färdigställandegraden med försäljningsgrad, medan hyresrättsprojekt redovisas enbart på färdigställandegrad. Den successiva vinstavräkningen i segmentsredovisningen baseras på segmentets värdering av fastigheter enligt ovan, medan vinstavräkning enligt IFRS baseras på redovisade värden enligt IFRS.
- Vinstavräkning av intäkter med segment Förvaltning som kund sker enligt successiv vinstavräkning som ovan. Enligt IFRS sker ingen vinstavräkning på dessa projekt. Tillgångarna värderas i stället löpande till marknadsvärde enligt IAS 40, där värdeförändringen redovisas som realiserad värdeförändring på egen rad i resultaträkningen.

En avstämning mellan redovisningsprinciperna för segmenten och IFRS finns i not 3 för resultat- och balansräkning. I kassaflödesanalysen enligt segmentsredovisningen sker vissa omfördelningar mellan rader, det totala kassaflödet är opåverkat.

Nya standarder och tolkningar

IFRS 18, som ersätter IAS 1, träder i kraft den 1 januari 2027 och ställer bland annat nya krav på presentation av resultaträkningen. Vid samma tidpunkt införs ändringar i IAS 7 vilka innebär att flera av del valmöjligheter som idag finns i presentationen av kassaflödet försvinner. Klövern har påbörjat en analys för att se vilka förändringar detta medför i den finansiella rapporteringen. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden bedöms för närvarande inte påverka Klöverns resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

NOT 2

Risker och osäkerhetsfaktorer

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt för att uppnå önskad riskprofil, utifrån en av styrelsen fastställd policy. Klöverns riskhantering med bedömningar beskrivs i års- och hållbarhetsredovisningen för 2024. Inga väsentliga förändringar gällande bedömning av risker har skett under perioden.

NOT 3
Segmentsredovisning

Okt – dec 2025

Belopp i mkr	Utveckling	Förvaltning	Summa segment	Intäkts- redovisning över tid	Värdeföränd- ringar	Övrigt	IFRS
Nettoomsättning	170,8	17,9	188,7	-130,4	-	-	58,3
Nettoomsättning - koncernintern	392,6	-	392,6	-392,6	-	-	-
Kostnader för produktion och drift	-489,4	-5,6	-495,0	460,9	-	-	-34,2
Bruttoresultat	74,0	12,3	86,3	-62,1	-	-	24,2
Försäljnings- och administrationskostnader	-26,7	-1,2	-27,8	-	-	-	-27,8
Rörelseresultat	47,3	11,2	58,5	-62,1	-	-	-3,7
Finansnetto	-22,3	-7,3	-29,6	-	-	-	-29,6
Resultat efter finansiella poster	24,9	3,9	28,8	-62,1	-	-	-33,3
Värdeförändring derivat	-0,5	-	-0,5	-	-	-	-0,5
Orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar	-	25,0	25,0	-	62,6	-	87,6
Realiserade värdeförändringar	2,8	-	2,8	-	-3,5	-	-0,7
Resultat före skatt	27,3	28,9	56,1	-62,1	59,0	-	53,0
Skatt						11,3	11,3
Periodens resultat						11,3	64,4

Okt – dec 2024

Belopp i mkr	Utveckling	Förvaltning	Summa segment	Intäkts- redovisning över tid	Värdeföränd- ringar	Övrigt	IFRS
Nettoomsättning	59,7	13,6	73,3	-20,3	-	-	53,0
Nettoomsättning - koncernintern	551,3	-	551,3	-551,3	-	-	-
Kostnader för produktion och drift	-468,7	-6,1	-474,8	453,3	-	-	-21,5
Bruttoresultat	142,3	7,4	149,7	-118,2	-	-	31,5
Försäljnings- och administrationskostnader	-23,1	-0,7	-23,7	-	-	-	-23,7
Rörelseresultat	119,2	6,8	126,0	-118,2	-	-	7,8
Finansnetto	-10,1	-5,5	-15,6	-	-	-	-15,6
Resultat efter finansiella poster	109,1	1,3	110,4	-118,2	-	-	-7,8
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar	-	-	-	-	328,7	-	328,7
Resultat före skatt	109,1	1,3	110,4	-118,2	328,7	-	320,9
Skatt						-56,4	-56,4
Periodens resultat						-56,4	264,5

Brygga intäkter	2025 okt-dec	2024 okt-dec
Utveckling - intäkter bostadsrätter	130,4	20,3
Utveckling - intäkter hyresrätter	392,6	551,3
Utveckling - hyresintäkter projektfastigheter	40,4	39,4
Förvaltning - hyresintäkter	17,9	13,6
Nettoomsättning segmentsredovisning	581,3	624,5
Skillnader i redovisningsprinciper - redovisning över tid	-130,4	-20,3
Skillnader i redovisningsprinciper - försäljning till segment Förvaltning	-392,6	-551,3
Nettoomsättning IFRS	58,3	53,0

Brygga rörelseresultat	2025 okt-dec	2024 okt-dec
Utveckling	47,3	119,2
Förvaltning	11,2	6,8
Rörelseresultat segmentsredovisning	58,5	126,0
Skillnader i redovisningsprinciper - redovisning över tid	-13,5	7,0
Skillnader i redovisningsprinciper - försäljning till segment Förvaltning	-48,6	-125,3
Rörelseresultat IFRS	-3,7	7,8

NOT 3
Segmentsredovisning, forts

Jan – dec 2025

Belopp i mkr	Utveckling	Förvaltning	Summa segment	Intäkts- redovisning över tid	Värdeföränd- ringar	Övrigt	IFRS
Nettoomsättning	369,1	60,9	430,0	-210,2	-	-	219,8
Nettoomsättning - koncernintern	1 233,2	-	1 233,2	-1 233,2	-	-	-
Kostnader för produktion och drift	-1 296,1	-21,7	-1 317,8	1 212,4	-	-	-105,4
Bruttoresultat	306,2	39,3	345,4	-231,1	-	-	114,4
Försäljnings- och administrationskostnader	-101,8	-3,7	-105,5	-	-	-	-105,5
Rörelseresultat	204,4	35,6	240,0	-231,1	-	-	8,9
Finansnetto	-51,9	-28,2	-80,1	-	-	-	-80,1
Resultat efter finansiella poster	152,5	7,4	159,9	-231,1	-	-	-71,1
Värdeförändring derivat	2,2	-	2,2	-	-	-	2,2
Orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar	-	26,0	26,0	-	618,8	-	644,8
Realiserade värdeförändringar	0,5	-	0,5	-	-3,5	-	-3,0
Resultat före skatt	155,3	33,4	188,7	-231,1	615,3	-	572,9
Skatt						-77,7	-77,7
Periodens resultat						-77,7	495,2

Jan – dec 2024

Belopp i mkr	Utveckling	Förvaltning	Summa segment	Intäkts- redovisning över tid	Värdeföränd- ringar	Övrigt	IFRS
Nettoomsättning	241,2	52,2	293,4	-71,6	-	-	221,7
Nettoomsättning - koncernintern	867,8	-	867,8	-867,8	-	-	-
Kostnader för produktion och drift	-803,3	-17,2	-820,5	734,5	-	-	-86,0
Bruttoresultat	305,6	35,0	340,7	-205,0	-	-	135,7
Försäljnings- och administrationskostnader	-106,9	-2,5	-109,4	-	-	-	-109,4
Rörelseresultat	198,8	32,5	231,3	-205,0	-	-	26,3
Finansnetto	-56,6	-23,4	-80,0	-	-	-	-80,0
Resultat efter finansiella poster	142,2	9,1	151,3	-205,0	-	-	-53,7
Värdeförändring derivat	-1,1	-	-1,1	-	-	-	-1,1
Orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar	-	-9,3	-9,3	-	256,4	-	247,1
Realiserade värdeförändringar	-	-	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	141,1	-0,2	140,8	-205,0	256,4	-	192,3
Skatt						-65,1	-65,1
Periodens resultat						-65,1	127,2

Brygga intäkter	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Utveckling - intäkter bostadsrätter	210,2	71,6
Utveckling - intäkter hyresrätter	1 233,2	867,8
Utveckling - hyresintäkter projektfastigheter	158,8	169,5
Förvaltning - hyresintäkter	60,9	52,2
Nettoomsättning segmentsredovisning	1 663,3	1 161,2
Skillnader i redovisningsprinciper - redovisning över tid	-210,2	-71,6
Skillnader i redovisningsprinciper - försäljning till segment Förvaltning	-1 233,2	-867,8
Nettoomsättning IFRS	219,8	221,7

Brygga rörelseresultat	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Utveckling	204,4	198,8
Förvaltning	35,6	32,5
Rörelseresultat segmentsredovisning	240,0	231,3
Skillnader i redovisningsprinciper - redovisning över tid	-6,2	6,1
Skillnader i redovisningsprinciper - försäljning till segment Förvaltning	-224,8	-211,1
Rörelseresultat IFRS	8,9	26,3

NOT 3

Segmentsredovisning, forts

31 december 2025

Balansräkning	Utveckling	Förvaltning	Summa segment	Skillnader i redovisningsprinciper	Övrigt	Summa IFRS
Immateriella tillgångar	102,8	-	102,8	-	50,3	153,1
Exploateringsprojekt	-	-	-	1 217,0	-	1 217,0
Förvaltningsfastigheter	-	1 317,0	1 317,0	7 517,8	-	8 834,8
Övriga anläggningstillgångar	56,7	72,3	129,0	-	-	129,0
Summa anläggningstillgångar	159,5	1 389,3	1 548,8	8 734,8	50,3	10 333,9
Exploateringsfastigheter	3 615,8	-	3 615,8	-3 615,8	-	-
Bostadsrätter i produktion	-	-	-	124,6	-	124,6
Övriga fordringar	1 231,6	12,1	1 244,1	-1 168,2	-	75,5
Fordran koncernföretag	2 200,3	-	2 200,3	-2 200,3	-	-
Likvida medel	816,,7	36,5	853,2	-	-	853,2
Summa omsättningstillgångar	7 864,8	48,6	7 913,4	-6 860,1	-	1 053,3
Summa tillgångar	8 024,3	1 437,9	9 462,1	1 874,8	50,3	11 387,2
Eget kapital	5 274,2	558,0	5 832,2	1 874,8	50,3	7 757,2
Långfristiga räntebärande skulder	2 091,3	273,5	2 364,8	-	-	2 364,8
Övriga långfristiga skulder	279,5	0,3	279,8	-	-	279,8
Summa långfristiga skulder	2 370,8	273,8	2 644,6	-	-	2 644,6
Kortfristiga räntebärande skulder	195,1	575,2	770,2	-	-	770,2
Övriga kortfristiga skulder	184,2	31,0	215,2	-	-	215,2
Summa kortfristiga skulder	379,3	606,1	985,4	-	-	985,4
Summa eget kapital och skulder	8 024,3	1 437,9	9 462,1	1 874,8	50,3	11 387,2

31 december 2024

Balansräkning	Utveckling	Förvaltning	Summa segment	Skillnader i redovisningsprinciper	Övrigt	Summa IFRS
Immateriella tillgångar	101,2	-	101,2	-	50,0	151,2
Exploateringsprojekt	-	-	-	1 207,5	-	1 207,5
Förvaltningsfastigheter	-	952,0	952,0	5 805,9	-	6 757,9
Övriga anläggningstillgångar	21,0	88,1	109,1	-	-	109,1
Summa anläggningstillgångar	122,2	1 040,1	1 162,3	7 013,4	50,0	8 225,7
Exploateringsfastigheter	3 340,7	-	3 340,7	-3 340,7	-	-
Bostadsrätter i produktion	-	-	-	-	-	-
Övriga fordringar	1 018,2	5,2	1 023,4	-958,3	-	65,1
Fordran koncernföretag	1 305,0	-	1 305,0	-1 305,0	-	-
Likvida medel	128,0	22,3	150,3	-	-	150,3
Summa omsättningstillgångar	5 791,9	27,5	5 819,4	-5 604,0	-	215,4
Summa tillgångar	5 914,1	1 067,7	6 981,7	1 409,3	50,0	8 441,1
Eget kapital	4 711,5	388,9	5 100,3	1 409,3	50,0	6 559,7
Långfristiga räntebärande skulder	27,9	288,1	316,1	-	-	316,1
Övriga långfristiga skulder	208,2	0,3	208,4	-	-	208,4
Summa långfristiga skulder	236,1	288,4	524,5	-	50,0	524,5
Kortfristiga räntebärande skulder	853,6	380,9	1 234,5	-	-	1 234,5
Övriga kortfristiga skulder	112,9	9,4	122,4	-	-	122,4
Summa kortfristiga skulder	965,5	390,4	1 356,9	-	-	1 356,9
Summa eget kapital och skulder	5 914,1	1 067,7	6 981,7	1 409,3	50,0	8 441,1

NOT4

IFRS Fastighetsportföljen – värdering

Klövern genomför vid kvartalsbokslut en extern värdering av förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt. Fastighetsportföljen har tagits upp till sammanlagt 10 051,8 mkr (7 965,4) per den 31 december. Värdet ligger till grund för de värden som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning. Värdeförändringen redovisas i koncernens resultaträkning.

Förvärv och försäljning

I juli frånträdde Klövern fastigheten Tingshuset i Huddinge. Vidare ingick Klövern ett avtal med Wästbygg Gruppen AB om en projektutvecklingsportfölj innehållande markanvisningar och fastigheter till en köpeskilling om 130 mkr. Tillträde är planerat till januari 2026.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IAS 40 och nivå 3 i IFRS 13 "Icke observerbara indata". Det totala redovisade värdet av förvaltningsfastigheterna uppgick enligt värdering av extern oberoende värderare vid periodens utgång till 8 834,8 mkr (6 757,9). Under perioden har 1 285,6 mkr (488,3) investerats i ny-, till- och ombyggnad i förvaltningsfastigheterna.

Periodens värdeförändring uppgick till 642,4 mkr (149,1). Värdeförändringen förklaras främst av att byggstartade projekt närmar sig färdigställande.

Bostadsrätter i produktion

Bostadsrätter i produktion redovisas i enlighet med IAS 2 Varulager vilket innebär att värdering till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Fastigheten redovisas som projektfastighet när det finns bindande avtal om att sälja fastigheten som bostadsrätt. Finns inte sådana bindande avtal redovisas fastigheten som förvaltningsfastighet.

Exploateringsprojekt

Exploateringsprojekt redovisas enligt IAS 38 med beaktande av IAS 36 och nivå 3 i IFRS 13 "Icke observerbara indata". Vid periodens utgång har ett återvinningsvärde enligt IAS 36 fastställts. Återvinningsvärdet har fastställts till verkligt värde genom en extern värdering av exploateringsprojekten. Det totala värdet i balansräkningen uppgick vid periodens utgång till 1 217,0 mkr (1 207,5). Detta inkluderar en nedskrivning om -188,8 (-31,8) och en återförd nedskrivning om 191,3 mkr (141,2). Samtidigt finns projekt med ett marknadsvärde som överstiger anskaffningsvärdet med

1 507,9 mkr. Dessutom har projekt omklassats till förvaltningsfastighet med -99,5 mkr (0,0). Dessa har tagits upp till anskaffningsvärde i balansräkningen.

Värdering av förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt

Klövern genomför en extern värdering av fastigheter och exploateringsprojekt vid varje kvartal. Värderingen har utförts av CBRE, en extern oberoende värderare.

Värderingsmetodik

Värderingen har upprättats i enlighet med RICS Valuation – Global standards vilken införlivar internationell värderingsstandard ("the Red book"). Värdering sker av varje individuell förvaltningsfastighet och exploateringsprojekt var för sig. Ytterligare beskrivning av värderingsmetodik återfinns i års- och hållbarhetsredovisningen för 2024 som finns på klovern.se.

Direktavkastningskravet för fastigheter under förvaltning har vid periodens utgång bedömts till i genomsnitt cirka 4,2 procent (3,9).

När det gäller värderingen av hela fastighetsportföljen har direktavkastningskravet bedömts till i genomsnitt cirka 4,6 procent (4,3). Direktavkastningskravet för bostäder bedöms till i genomsnitt cirka 3,8 procent (4,1) och för lokaler har bedömts ligga mellan 6,3 och 2,8 procent (6,2 och 4,1). Värdet på ljus BTA baserat på marknadsstatistik har bedömts till mellan 4 och 25 tkr, ett vägt genomsnitt uppgår till 15,8 tkr (13,3).

Förvaltningsfastigheter	2025 31 dec	2024 31 dec
Ingående redovisat värde	6 757,9	6 120,5
Förvärv av fastigheter	303,8	-
Investeringar i befintliga fastigheter	1 285,6	488,3
Periodens värdeförändringar	642,4	149,1
Försäljning fastigheter	-167,7	-
Omklassificeringar	12,8	-
Utgående redovisat värde	8 834,8	6 757,9

Exploateringsprojekt	2025 31 dec	2024 31 dec
Ingående redovisat värde	1 207,5	1 036,2
Ingående anskaffningsvärde	1 778,6	1 716,9
Förvärv av exploateringsprojekt	-	20,2
Nedlagda kostnader	106,6	41,7
Omklassificeringar	-99,5	-
Utgående anskaffningsvärde	1 785,6	1 778,6
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-571,0	-680,4
Periodens nedskrivning	-188,8	-31,8
Periodens återföring av tidigare nedskrivning	191,3	141,2
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-568,6	-571,0
Utgående redovisat värde	1 217,0	1 207,5
Utgående redovisat värde sammanlagt för fastighetsportföljen	10 051,8	7 965,4

NOT 5

Finansiering och likviditet

Klövern hade per den 31 december 2025 räntebärande skulder till kreditinstitut om 2 256,8 mkr (1 467,7) samt ett obligationslån om 800 mkr (-) med en genomsnittlig ränta om 3,8 procent (4,3). Av de räntebärande skulderna till kreditinstitut avser 567,2 mkr (104,6) byggkreditiv i pågående byggnationer där räntan aktiveras. Andel rörlig ränta uppgick till 49 procent (69). Räntekänsligheten vid en procentenhets förändring av låneräntorna uppgick till 8,2 mkr (10,0) vid periodens utgång.

Kapitalbindning mkr	2025 31 dec	2024 31 dec
Inom 1 år	770,2	1 239,1
Inom 1–2 år	1 486,6	209,1
Inom 3–5 år	800,0	19,5
Summa	3 056,8	1 467,7

Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 853,2 mkr (150,3). Likvida medel är i sin helhet placerade på konton i svenska banker.

NOT 6

Värdering av finansiella instrument

Derivat 2,0 mkr (-0,2) har värderats till verkligt värde över resultat-räkningen enligt nivå 2 i IFRS 13. Övriga redovisade värden motsvarar approximativt verkligt värde enligt IFRS 7.29.

NOT 7

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter mkr	2025 31 dec	2024 31 dec
Fastighetsinteckningar	3 662,0	1 922,1
Företagsinteckningar	10,3	10,3
Summa	3 672,3	1 932,4

Utöver fastighetsinteckningar finns uttagna pantbrev i eget förvar till ett värde av 1 159 mkr (1 380).

Twister
Klövernkoncernen har inga pågående tvister av väsentlig art.

NOT 8

Resultat per aktie

Stamaktier (tusental)	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Antal utestående aktier vid periodens början	182 456 752	153 646 560
Nyemissioner	23 890 784	28 810 192
Antal utestående aktier vid periodens slut	206 347 536	182 456 752

NOT 9

Transaktioner med närstående

Koncernens dotterföretag är företag som är närstående till moder-bolaget. Alla transaktioner mellan Klövern AB (publ), och dess dotterföretag har eliminerats i koncernredovisningen. Prissättning har skett på marknadsmässiga villkor.

Klövern har köpt redovisningstjänster för - mkr (3,6) av ALM Equity under perioden. Klövern har även köpt tjänster från Walthon Advokater för 7,7 mkr (3,7) där styrelseledamot Patrik Essehorn är delägare. Klövern har därutöver köpt tjänster från Urban Partners och Nrep för 2,4 (-), Corem Property Group för - (0,3) och ALM Equity för 2,3 (3,7) samt entreprenadstjänster för 205,7 mkr (128,4) från bolag inom ALM Equity under perioden. Klövern har även gjort betalningar i projekt till Nrep 14,8 (-) mkr, Corem Property Group om - (17,6) mkr och ALM Equity om - (1,0) mkr.

NOT 10

Väsentliga händelser

Väsentliga händelser under perioden
Under det första kvartalet säljstartades den första etappen i projekt Viridum vid Telefonplan i Stockholm. Projektet omfattar totalt 143 lägenheter.

I april förvärvade Klövern fastigheter i Wendelstrand, sydost om Göteborg. Klövern kommer att bygga två kvarter bostadsrätter varav det första innehåller cirka 80 bostäder inklusive 10 radhus. Det andra kvarteret innehåller cirka 100 bostäder. Förvärvet är i linje med Klöverns strategi att nå nya marknader.

Projektet Ture Allé i Sollentuna med totalt 115 lägenheter i centralt läge säljstartades i början av april.

Två kontorsfastigheter med möjlig byggrätt för cirka 270 bostäder förvärvades i Örnberg i sydvästra Stockholm. Tillträde skedde den 2 juni då Klövern tog över förvaltningen av fastigheterna som är uthyrda till kommersiella hyresgäster.

Under perioden fick Klövern en markanvisning i Hjorthagen i norra Stockholms innerstad. Här planerar Klövern att bygga 150–200 bostäder.

Under det andra kvartalet färdigställdes Doktoranden i Sundbyberg, bestående av två hus om totalt 93 hyresrätter. Samtliga lägenheter hyrdes ut och inflyttning skedde under juni.

Under perioden fattades beslut om att byggstarta 78 bostads-rätter och 145 hyresrätter vid Tyresö golfbana. Händelsen markerar Klöverns första byggstartade bostadsrättsprojekt.

Under det andra kvartalet har Klövern refinansierat 511,9 mkr av krediter.

Klövern upprättade Grönt Ramverk för finansiering. Ramverket erhöll betyget medium green av S&P Global.

Klövern AB ingick avtal med Wästbygg Gruppen AB om en projek-tutvecklingsportfölj innehållandes markanvisningar och fastigheter till en köpeskilling om 130 mkr. Portföljen omfattar omkring 1 400 bostäder i Stockholm, Göteborg och Malmö. Tillträde är planerat till januari 2026. I affären ingår även ett samarbete kring fem projekt till ett samlat värde av 760 mkr. Projektet Agora i Norrtälje Hamn med 61 bostadsrätter vid kajen säljstartades under sommaren.

Projektet Asta i Aspudden med 124 hyresrätter nära tunnelbana byggstartades under det tredje kvartalet.

Klöver har frånträtt en fastighet intill Huddinge station innehållande möjlighet till 414 bostäder och lokaler.

Klöver har ingått avtal om förvärv av fastigheten Orminge 54:2 i Orminge centrum och erhöll samtidigt markanvisning på två intilliggande fastigheter, Orminge 54:1 och del av Orminge 60:1. Säljaren är Bilia AB. Planen är att bygga cirka 500 hållbara bostäder med byggstart första kvartalet 2029.

I oktober tillträdde Klöver byggrätter i Sköndal.

Klöver emitterade seniora icke-säkerställda gröna obligationer för 600 mkr, med en löptid om 3,25 år och en rörlig ränta uppgående till Stibor plus 475 baspunkter.

Klöverns gröna obligationer bör noterades vid Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List.

Klöver emitterade ytterligare seniora icke-säkerställda gröna obligationer för 200 mkr, under befintligt ramverk om 800 mkr. De ytterligare gröna obligationerna emitterades till ett pris om 100,50 procent av nominellt belopp motsvarande en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 458 baspunkter till förfall.

I november presenterade Klöver ett uppdaterat varumärke med ny logotyp, visuell identitet och tonalitet. Förändringen är ett naturligt steg mot en tydligare position som framtidsorienterad bostadsutvecklare med fokus på hållbarhet, samverkan och långsiktigt värdeskapande.

Väsentliga händelser efter periodens slut

Inga väsentliga händelser efter periodens slut.

Nyckeltal

	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
SEGMENT FÖRVALTNING					
Överskottsgrad, procent	68,7	54,6	64,4	67,2	72,0
Belåningsgrad (LTV), procent	59,0	61,0	59,0	61,0	61,1
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	1,5	1,2	1,3	1,4	-
Uthyrningsgrad, procent	100	100	100	100	99
Area uthyrningsbara kvm	25 293	19 767	25 293	19 767	19 767
Antal lägenheter	627	468	627	468	468
Fastighetsportföljens värde, mkr	1 317	952	1 317	952	961
SEGMENT UTVECKLING					
Bruttomarginal, procent	13,1	23,3	19,1	27,6	-
Antal produktionsstartade bostäder*	115	653	1 713	1 017	-
KONCERNEN, IFRS					
EBITDA marginal, procent	-6,3	14,7	4,1	11,9	30,5
Belåningsgrad (LTV), procent	34,1	21,4	34,1	21,4	24,9
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	-0,1	0,5	0,1	0,3	0,9
Soliditet, procent	68,1	77,7	68,1	77,7	76,0
Soliditet NAV, procent	71,1	81,0	71,1	81,0	78,4
Genomsnittlig ränta på balansdagen, procent	3,8	4,3	3,8	4,3	5,4
Räntebärande skulder netto, mkr	2 160	1 296	2 160	1 296	1 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet, mkr	-18,9	-7,1	-75,4	-69,8	-9,3
AKTIERELATERADE					
Periodens resultat per aktie, kr	0,31	1,45	2,48	0,76	-13,93
Substansvärde NAV per aktie, kr	38,47	36,54	38,47	36,54	38,50
Justerad NAV per aktie, kr	44,27	37,94	44,27	37,94	-

Beräkning av de alternativa nyckeltalen finns på klovern.se

*Jämförelsesiffror omräknade utifrån ny definition.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer.

Stockholm den 4 februari 2026

Styrelsen och verkställande direktören för Klöver AB (publ), organisationsnummer 556733-4379

Petri Valkama
Styrelsens ordförande

Joakim Alm
Styrelseledamot

Patrik Essehorn
Styrelseledamot

Rickard Svensson-Dahlberg
Styrelseledamot

Sebastian Vallgård
Styrelseledamot

Rickard Langerfors
VD

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Definitioner

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

NYCKELTAL SEGMENT

Överskottsgrad, procent

Driftöverskottet dividerat med hyresintäkter. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

Uthyrningsgrad, procent

Kontrakterad area dividerat med ytan för färdigställda förvaltningsfastigheter på balansdagen.

Areal uthyrningsbara kvm

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

Antal lägenheter vid periodens slut

Antalet uthyrningsbara lägenheter i färdigställda förvaltningsfastigheter per balansdagen.

Antal bostäder i produktion

Antal bostäder, både hyresrätter och bostadsrätter, som är byggstartade.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Bruttomarginal, procent

Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

Rörelsemarginal, procent

Rörelseresultat i förhållande till nettoomsättning.

EBITDA marginal, procent

EBITDA i förhållande till nettoomsättning.

Belåningsgrad (LTV), procent

Räntebärande skulder dividerat med verkligt värde förvaltningsfastigheter per balansdagen. Anges för att belysa Klöverns finansiella risk relaterat till fastighetsinnehavet.

Räntetäckningsgrad (ICR), ggr

EBITDA dividerat med finansnetto. Används för att belysa Klöverns känslighet för ränteförändringar.

Soliditet, procent

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

Substansvärde (NAV)

Eget kapital med återläggning av goodwill, derivat och uppskjuten skatt. Måttet visar ett långsiktigt substansvärde.

Justerad NAV

Substansvärde (NAV) med tillägg för ej redovisat marknadsvärde på byggrätter samt hänförlig uppskjuten skatt.

Soliditet NAV, procent

NAV dividerat med balansomslutningen minskad med goodwill och nyttjanderättstillgångar. Används för att belysa Klöverns långsiktiga finansiella stabilitet.

Genomsnittlig ränta, procent

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

Räntebärande skulder netto

Räntebärande skulder exklusive leasingskuld med avdrag för likvida medel. Anges för att belysa Klöverns finansiella risk exklusive IFRS 16.

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet, mkr

Bruttovinst justerad med ej kassaflödespåverkande poster samt minskat med utgifter för försäljnings- och administrationskostnader, utgifter för finansnetto och betald skatt. Används för att belysa den löpande intjäningsförmågan av likvida medel.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Substansvärde (NAV) kr per aktie

NAV i förhållande till antal utestående stamaktier på balansdagen.

Justerad NAV kr per aktie

Justerad NAV i förhållande till antal utestående stamaktier på balansdagen.

Ägare

Klövern hade 16 aktieägare per den 31 december 2025. Urban Partners (f.d Nrep) via fond är den största ägaren med 75,85 procent av kapital och röster. Corem Property Group äger 7,74 procent, ALM Equity äger 14,14 procent och övriga aktieägare 2,26 procent.

Sedan Urban Partners (f.d Nrep) förvärvade sina aktier via fond, har nya aktier för sammanlagt 1 730 mkr emitterats. Corem Property Group och ALM Equity har avstått från att delta i dessa emissioner. Urban Partners (f.d Nrep) har i samband med förvärvet förbundit sig att teckna riktade nyemissioner för ytterligare 1 100 mkr med möjlighet att teckna riktade nyemissioner som över tid uppgår till totalt cirka 4 miljarder kronor. Under föregående år emitterades även 162 preferensaktier.

Ägare	Antal stamaktier	Kapital, procent	Röster, procent
Urban Partners - Nrep NSF V	156 518 511	75,85	75,85
Corem Property Group	15 975 370	7,74	7,74
ALM Equity	29 182 659	14,14	14,14
Övriga aktieägare	4 670 996	2,26	2,26
Totalt	206 347 536	100,00	100,00



Finansiell kalender och kontaktinformation



Finansiell kalender

Års- & hållbarhetsredovisning 2025

Delårsrapport januari - mars

Delårsrapport januari - juni

Delårsrapport januari - september

1 april 2026

29 april 2026

16 juli 2026

23 oktober 2026

Kontakt

HUVUDKONTOR

Kungsgatan 5

111 43 Stockholm

Klövern AB (publ)

Organisationsnummer: 556733-4379

Säte Stockholm

Rickard Langerfors

VD

070 239 35 35

Mathias Wallestam

vVD/CFO

073 748 07 77

För mer information besök vår
webbplats **klovern.se**