

# DELÅRS- RAPPORT

1 januari–31 mars 2026

**KLÖVERN**

# Innehåll

<b>Resultat i korthet</b>	<b>3</b>	<b>Finansiell information</b>	<b>18</b>	<b>Övrigt</b>	<b>33</b>
Delårsrapporten i sammandrag	3	Koncernens resultaträkning i sammandrag	18	Nyckeltal	33
Aktuellt under kvartalet	4	Rapport över totalresultat	18	Underskrifter	35
Nyckeltal	5	Koncernens balansräkning i sammandrag	19	Definitioner	36
		Koncernens förändring av eget kapital i sammandrag	20	Ägare	37
<b>VD-ord</b>	<b>6</b>	Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag	21	Finansiell kalender och kontaktinformation	38
Hög aktivitet och fokus på genomförande	6	Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag	22		
		Segmentsredovisning - Koncernens resultaträkning i sammandrag	23		
<b>Marknad och strategi</b>	<b>7</b>	Segmentsredovisning - Koncernens balansräkning i sammandrag	24		
Information om organisationsstruktur	7	Segmentsredovisning - Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag	25		
Klövern blickar framåt efter ett bra hållbarhetsår	8	Noter	26		
Fem frågor till Klöverns nya styrelseordförande	9				
<b>Affärssegment</b>	<b>10</b>				
Affärssegment	10				
Portföljens sammansättning	11				
Nettoomsättning och resultat i segment	12				
Utveckling	13				
Förvaltning	15				
Portföljens geografi	16				
Aktuella projekt	17				

# Delårsrapporten i sammandrag

## Januari–mars 2026

### IFRS

- Nettoomsättningen uppgick till 59,5 (51,3) mkr och rörelseresultatet uppgick till 3,6 (-2,3) mkr.
- Orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter uppgick till 298,2 (-12,9) mkr.
- Exploateringsfastigheter som redovisas till anskaffningsvärde, har ett marknadsvärde överstigande anskaffningsvärdet med 1 680,9 (423,8) mkr.
- Resultat per aktie uppgick till 1,68 (-0,09) kr.

### Segmentsredovisning

- Nettoomsättningen uppgick till 659,5 (352,0) mkr.
- Bruttoresultatet uppgick till 142,2 (83,6) mkr med en bruttomarginal om 21,6 (23,8) procent.
- Rörelseresultatet uppgick till 117,6 (57,8) mkr med en rörelsemarginal om 17,8 (16,4) procent.

### Väsentliga händelser under kvartalet

- Anders Oscarsson valdes som ny styrelseordförande i Klöver vid en extra bolagsstämma den 1 mars. På stämman valdes även Stefan Dahlbo, Thirza Hamrin och Charlotte Hybinette som nya styrelseledamöter. Tidigare styrelseledamöter och styrelsesuppleanter kvarstår.
- Mathias Wallestam har utsetts till ny VD på Klöver. Mathias kommer närmast från rollen som vice VD och CFO på Klöver. Han efterträder Rickard Langerfors som går vidare inom Klöver till rollen som COO Utveckling.
- Klöver har under kvartalet emitterat seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 500 mkr under ett ramverk om 1 000 mkr, med en löptid om 4 år och en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 450 baspunkter. De gröna obligationerna är noterade för handel på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista för hållbara obligationer.

### Nyckeltal för perioden

**46,9**

Justerat NAV per aktie, kr

**64,5**

Soliditet IFRS, procent

**21,6**

Bruttomarginal segment, procent

**17,8**

Rörelsemarginal segment, procent

**17 425**

Planerade bostäder

**1 956**

Bostäder i produktion



Projektet Embla, beläget invid Landvettersjön sydöst om Göteborg, sålstartades under kvartalet.

# Aktuellt under kvartalet

Första kvartalet präglades av hög aktivitet, med flera säljstarter och byggstarter, fortsatt utveckling av hållbarhetsarbetet samt förändringar i styrelse och ledning. Nedan följer ett urval av händelser.



## Klövern implementerar BREEAM Pre-approval

Under kvartalet erhöll Klövern som första svenska bostadsbolag en godkänd BREEAM Pre-approval. Det innebär att en del av certifieringssystemets indikatorer är för godkända genom Klöverns projektprocess. Detta leder till stora besparingar i arbete och tid i projektutvecklingsprocessen framöver.

## Mathias Wallestam ny VD

Under kvartalet tillträdde Mathias Wallestam som ny VD för Klövern. Mathias har varit en central del av bolaget i sin tidigare roll som vice VD och CFO, och tar nu över ledarskapet i en fas präglad av ökat fokus på genomförande och tillväxt.

## Ny emission av gröna obligationer

Klövern emitterade framgångsrikt gröna obligationer om 500 MSEK inom ett ramverk om 1 000 MSEK, med en löptid om fyra år och en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 450 baspunkter. Emissionen möttes av stort intresse från kapitalmarknaden och stärker bolagets finansiella handlingsutrymme. Likviden används till investeringar i hållbara fastigheter.



## Ny ordförande och nya styrelseledamöter

Anders Oscarsson valdes den 1 mars till ny styrelseordförande i Klövern. Samtidigt tillträdde Stefan Dahlbo, Thirza Hamrin och Charlotte Hybinette som nya styrelseledamöter. Samtliga bidrar med erfarenhet från fastighets- och finansbranschen och oberoende i styrelsen.

## Direktanvisningar i Nacka

Under kvartalet tecknade Klövern exploateringsavtal med Nacka kommun avseende totalt cirka 316 bostäder i Henriksdalsbacken. Affären omfattar framtidsprojektet Träklippan samt tre ytterligare kvarter som tilldelats genom direktanvisning. Tillträde planeras ske i etapper från slutet av 2027 med byggstart 2028.



# Nyckeltal

Nyckeltal – Segmentsredovisning	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 apr- 2026 mar	2025 jan-dec
Nettoomsättning, mkr	659,5	352,0	1 970,7	1 663,3
Bruttoresultat, mkr	142,2	83,6	404,1	345,5
Bruttomarginal, procent	21,6	23,8	20,5	20,8
Rörelseresultat, mkr	117,6	57,8	299,8	240,0
Rörelsemarginal, procent	17,8	16,4	15,2	14,4
Periodens resultat, mkr	90,6	42,1	237,1	188,7
Försäljningsgrad i produktion, procent	56,6	-	-	64,1

Nyckeltal – IFRS	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 apr- 2026 mar	2025 jan-dec
Nettoomsättning mkr	59,5	51,3	228,0	219,8
Bruttoresultat, mkr	30,8	23,5	121,7	114,4
Rörelseresultat, mkr	3,6	-2,3	14,9	8,9
Periodens resultat, mkr	347,2	-16,5	859,0	495,2
Bokfört värde exploateringsprojekt vid periodens slut, mkr	1 372,7	1 217,1	1 372,7	1 217,0
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter vid periodens slut, mkr	9 280,4	6 924,7	9 280,4	8 834,8
Eget kapital, mkr	8 104,4	6 793,1	8 104,4	7 757,2
Balansomslutning, mkr	12 566,0	8 669,4	12 566,0	11 387,2
Belåningsgrad (LTV), procent	40,4	21,5	40,4	34,1
Soliditet, procent	64,5	78,4	64,5	68,1
Soliditet NAV, procent	67,9	81,2	67,9	71,1
Resultat per aktie, kr	1,68	-0,09	4,20	2,48
Substansvärde (NAV) per aktie, kr	40,46	36,05	40,46	38,47
Justerat NAV per aktie, kr	46,93	37,82	46,93	44,27

Belopp inom parentes i denna rapport avser motsvarande period föregående år, perioden syftar till perioden 1 januari till 31 mars 2026 och belopp anges i mkr om inget annat anges.



Vy över innergården i projektet Square Garden som säljstartades i slutet av kvartalet.

## VD-ORD

# Hög aktivitet och fokus på genomförande

Året har inletts med ett tydligt fokus på genomförande, samtidigt som den långsiktiga strategin ligger fast. I en marknad som gradvis stabiliseras ser vi goda förutsättningar att om-sätta plan till handling och ta nästa steg i Klöverns tillväxt.

Bostadsmarknaden visar tecken på ett förbättrat sentiment, med förväntningar om stigande priser och ökad aktivitet, även om försiktigheten kvarstår. Mot denna bakgrund arbetar vi fokuserat med att driva vår projektportfölj framåt och skapa konkreta affärer. Under kvartalet sålstartades tre projekt, Embla i Wendelstrand, Solspegeln i Sollentuna och Square Garden i Kista, omfattande totalt 341 bostäder. Intresset på visningarna har ökat och vi ser en successivt förbättrad kon-vertering, även om beslutsprocesserna fortsatt påverkas av omvärldsfaktorer. Samtidigt är mikroläget alltjämt avgörande för köpare, vilket gynnar vår portfölj av kollektivtrafiknära lägen i storstadsområden. Vid kvartalets utgång uppgick försäljningen till 148 bostäder och 58 bokningsavtal.

Vi har även tagit viktiga steg i produktionsfasen. Två projekt byggstartades, Ekslingan i Skärholmen och Viridum på Telefonplan, omfattande totalt 243 bostäder. Vid kvartalets utgång hade vi 1 956 bostäder i produktion, där en stor andel färdigställs under 2026 och 2027. Majoriteten av dessa utgörs av hyresrätter för egen förvaltning, vilket successivt stärker vår långsiktiga intjäning.

Samtidigt fortsätter vi att utveckla vår projektportfölj och är aktiva på transaktionsmarknaden för att säkerställa en välfylld pipeline. Under kvartalet tillträdde vi fyra projekt i framskridet skede i Malmö, Göteborg och Norrtälje. Dessa stärker vår genomförandekapacitet i närtid. Vi har även direktanvisats nya byggrätter i Henriksdalsbacken, Nacka motsvarande cirka 200 bostäder i anslutning till vårt framtidsprojekt Träklippan.

Förvaltningsverksamheten fortsätter att växa. Portföljen består idag av fyra fastigheter, med ytterligare tre fastigheter på väg in under året. Södergården i Tyresö, Square Garden i Kista och Klacken i Uppsala tillför ytterligare 599 bostäder,

med färdigställande i etapper från och med andra kvartalet. Uthyrningsarbetet är i full gång.

Den finansiella utvecklingen under kvartalet är fortsatt stabil. Omsättningen enligt segmentsredovisningen uppgick till 659,5 (352,0) mkr och bruttoresultatet till 142,2 (83,6) mkr, motsvarande en bruttomarginal om 21,6 (23,8) procent. Rörelseresultatet uppgick till 117,6 (57,8) mkr, motsvarande en rörelsemarginal om 17,8 (16,4) procent. Fastighetsportföljens värde enligt IFRS uppgick till 10 653,1 (8 141,8) mkr, där ökningen huvudsakligen drivs av investeringar i pågående projekt, produktionsframdrift och genomförda förvärv. Där-utöver estimerar vi ett övervärde i exploateringsprojekt om 1 680,9 (423,8) mkr som inte syns i balansräkningen, vilket indikerar en betydande värdepotential.

Under kvartalet har vi även stärkt vår finansiering genom en emission av gröna obligationer om 500 mkr. Emissionen är ett viktigt steg i att bredda finansieringsbasen och skapa förutsättningar för fortsatt tillväxt och genomförande av vår projektportfölj.

Hållbarhet är en integrerad del av vår affär och vår nyproduk-tion certifieras enligt betygsnivån BREEAM-SE Excellent. Under kvartalet har vi tagit ytterligare steg mot ett mer effektivt och skalbart arbetssätt genom att implementera BREEAM Pre-approval, en förhandsbedömning av certifieringen, i det inledande skedet av miljöcertifieringsprocessen. Det bidrar till ökad förutsägbarhet, både för oss och för våra entreprenörer, samtidigt som det sparar tid och resurser.

Arbetet med att utveckla bolagets styrning och organisation har tagit stora steg framåt. I mars tillträdde Anders Oscarsson som styrelseordförande och vi välkomnade Charlotte Hybinette, Thirza Hamrin och Stefan Dahlbo som nya ledamöter. Tillskotten tillför bred erfarenhet från fastighetsbranschen, kapitalmarknaden och bolagsutveckling och stärker styrelsens samlade kompetens och oberoende, vilket inte minst är ett viktigt steg i våra förberedelser inför en tänkt börsnotering.



Under perioden tillträdde jag som VD efter att ha haft flera ledande roller i bolaget sedan starten 2022, senast som vice VD och CFO. Med god insyn i verksamheten och organisationen tar jag över i ett skede där fokus ligger på att driva projekten genom viktiga milstolpar – från affär och säljstart till byggstart och färdigställande. Detta kvartal har vi även välkomnat sex nya medarbetare, vilket ytterligare stärker vår genomförandekraft.

Sammantaget har vi inletts året enligt plan, med hög aktivitet i hela verksamheten och ett tydligt fokus på genomförande. Med en stark projektportfölj, stöd i förbättrade marknads-förutsättningar och en organisation anpassad för nästa fas står vi väl rustade att successivt öka takten och realisera den stora värdepotential som finns i portföljen.

**Stockholm den 28 april 2026**  
**VD Mathias Wallestam**

BOLAGSSTYRNING

# Information om organisationsstruktur

Under första kvartalet genomförde Klöverna förändringar i organisationsstruktur och bolagsstyrning. Förändringarna omfattar ny VD, en uppdaterad koncernledning samt anpassningar i styrelsens sammansättning och beslutsprocesser, bland annat i syfte att stärka bolagets förberedelser inför en möjlig börsnotering.

## Ny organisationsstruktur

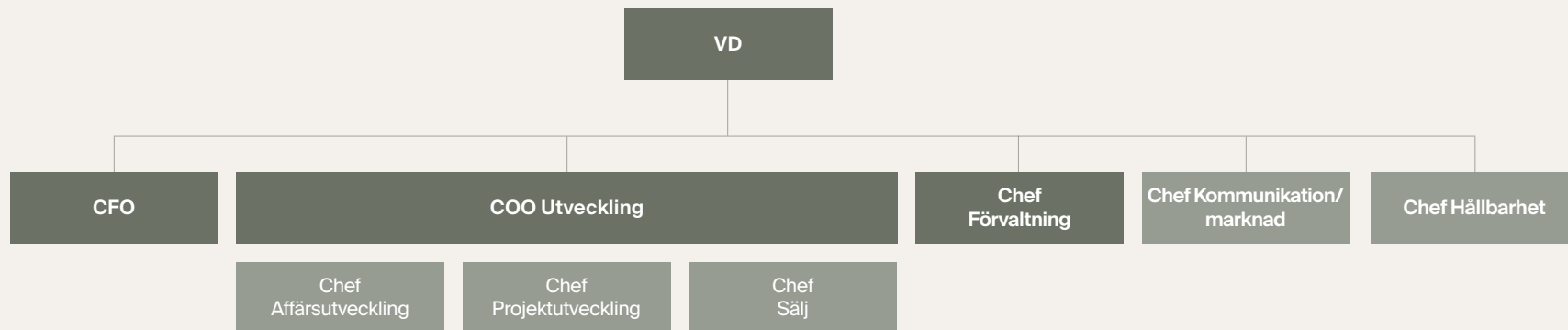
I mars 2026 meddelades att Mathias Wallestam har utsetts till ny VD på Klöverna. Mathias ersätter Rickard Langerfors som lämnar VD-posten för en ny roll som COO Utveckling på Klöverna och ansvarig för affärssegmentet Utveckling. I samband med detta förändrades även organisationsstrukturen hos Klöverna som nu tydligare speglar hur företagsledningen i Klöverna följer upp verksamheten och rapporterar enligt segmentsredovisningen.

Utöver VD Mathias Wallestam kommer koncernledningen bestå av CFO (ännu ej tillsatt), COO Utveckling Rickard Langerfors, Chef Projektutveckling Erik Ihse, Chef Affärsutveckling Sofia Bredberg Hanser, Chef Förvaltning Anna-Karin Malmqvist, Chef Kommunikation- och marknad Annacarin Björne, Chef Sälj Niklas Malmfors och Chef Hållbarhet Teresa Mattisson.

## Utvecklad bolagsstyrning och ny beslutsstruktur

Klöverna har valt att organisera bolagsstyrning och intern kontroll för att vara redo för en börsnotering. Som en del i förberedelsen för en potentiell notering har Klöverna under kvartalet valt in ledamöter i styrelsen som är oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare samt infört revisionsutskott och ett ersättningsutskott.

Likå har beslutsforum förändrats under kvartalet. Styrelsen har historiskt inrättat en Investeringskommitté (Steering & Investment Committé, SIC) för att ansvara för större investeringsbeslut som inte behövde tas i styrelsen. SIC bestod av VD, vice VD och två styrelseledamöter. Vid årsskiftet 2025/26 togs kommittén bort och besluten som tidigare fattades av investeringskommittén fattas av styrelsen.



Klöverns nya organisationsstruktur.

HÅLLBARHET

# Klövern blickar framåt efter ett bra hållbarhetsår

Nu blickar vi framåt mot ett år där vi tar hållbarhetsarbetet ännu närmare affären och lägger ett resultatmässigt bra hållbarhetsår bakom oss. Klöverns har under 2025 vidareutvecklat hållbarhetsrapporteringen i linje med ESRS (European Sustainability Reporting Standards) och fortsätter stegvis anpassningen till kommande regelverk, med ökad transparens och en bredare datagrund. Den bredare datagrunden ger oss verktyg för att ytterligare öka hållbarhet som affärsnytta i en osäker omvärld.

Under 2025 har vi tagit viktiga steg för att visa på ledarskap inom hållbarhet genom de konkreta resultat som presenteras i årsredovisningen för 2025. Året summeras med en hållbarhetsrapport som inspirerats av och ytterligare förberetts för rapportering enligt ESRS. Klöverns omfattas i dagsläget inte av Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) men har sedan 2024 stegvis börjat införa ESRS som frivilligt rapporteringsramverk. Hållbarhetsrapporten för 2025 utgår från Klöverns väsentliga hållbarhetsaspekter och tar hänsyn till hela värdekedjan. Hållbarhetsrapporten beskriver hur vi arbetar för att säkerställa en affärsorienterad hantering av vår väsentliga påverkan, våra risker och möjligheter.

Rapporten visar på mätbara resultat och innehåller nya dataområden inom alla hållbarhetsområden som är Klöverns mest prioriterade såsom minskad klimatpåverkan, cirkularitet, energieffektiva nyproduktioner och som utvecklar samt stärker vårt sociala arbete i bostadsutvecklingen såväl som i byggentreprenaderna.

Några resultat att nämna är utfallet för minskad klimatpåverkan som 2025 är under Klöverns mål att årligen minska klimat-

påverkan i nyproduktion med 20 procent, i våra nyinflyttade hyresrätter möter vi energimålet om att nå energiklass B och överträffar vårt mål för kundnöjdhet, NKI. Vidare hade vi under året 25 pågående miljöcertifieringar enligt BREEAM-SE Excellent och nio aktiva samarbeten med byggentreprenörer, vilka är viktiga hörnstenar i våra bärande strategier för hållbart ledarskap.

Under första kvartalet 2026 startade vi upp certifieringen av ytterligare fem projekt och erhöll vår första BREEAM-SE Excellent-certifiering i design stage, projekteringskedet, för projektet Klacken i Uppsala. Som en start på ett ännu mer affärsdrivet hållbarhetsarbete erhöll Klöverns som första svenska bostadsutvecklingsbolag en godkänd BREEAM-SE Pre-approval. Det innebär att en del av certifieringssystemets indikatorer är förgodkända genom Klöverns sätt att arbeta, kravställande dokument, egenutvecklade verktyg och dokumentation. Pre-approval processen kommer att leda till stora besparingar i arbete och tid i projektutvecklingsprocessen framöver. Under 2026 ökar vi takten för ett ännu mer affärsorienterat hållbarhetsarbete med fokus att nå största möjliga ekonomiska och miljömässiga nytta.



Under kvartalet certifierades projektet Klacken i Uppsala med BREEAM-SE Excellent i design stage.

## NY STYRELSEORDFÖRANDE

# Fem frågor till Klöverns nya styrelseordförande

I mars tillträdde Anders Oscarsson som ny styrelseordförande i Klöver. Med gedigen erfarenhet från kapital- och fastighetsmarknaden samt mångårigt engagemang i styrelse- och valberedningsarbete tar han rodret i en fas där Klöver ökar sitt kommersiella fokus och arbete inför en kommande börsnotering.

### Vad fick dig att tacka ja till uppdraget?

– Det var inte svårt att tacka ja. Här finns långsiktiga och kapitalstarka ägare, en organisation med driv och en stor projektportfölj i attraktiva lägen. En tydlig styrka är flexibiliteten i affären. Vi kan utveckla både bostadsrätter och hyresrätter, vilket ger oss handlingsutrymme i en mer selektiv marknad. Kombinationen av utveckling och förvaltning skapar både värde och stabilitet över tid. Samtidigt räcker det inte att bara bygga. Vi måste bygga rätt produkter, i rätt lägen, till rätt pris. Lyckas vi med det finns en stor potential. Det kräver ett högt tempo och den energin finns i organisationen idag.

### Vad vill du främst bidra med till Klöver?

– Jag har arbetat med aktier i över 40 år, som mäklare, analytiker och förvaltare, och har en god förståelse för vad investerare tittar på, hur man bygger deras förtroende och hur man förbereder ett bolag för börsen. Jag har också mångårig erfarenhet av styrelse- och valberedningsarbete i noterade bolag. Mitt uppdrag är att bidra med den här erfarenheten för att vidareutveckla bolaget i den fas vi nu går in i.

### Vilka prioriteringar kommer att prägla styrelsens arbete framöver?

– Det handlar om att kombinera strategiskt fokus med en tydlig riktning mot kapitalmarknaden, samtidigt som vi fortsätter bygga ett starkt bolag. Jag ser styrelsen som ett aktivt stöd till ledningen. Vi kommer även att ställa de tuffa frågorna och utmana invanda metoder för att öka tempo och kvalitet i besluten.

### Hur ser du på samspelet mellan tillväxt, lönsamhet och hållbarhet i bolagets utveckling framåt?

– För oss handlar det om att bygga hållbart på ett sätt som är lönsamt. Genom skalbara och effektiva lösningar kan vi kombinera hög kvalitet med god ekonomi och minskad miljöpåverkan. Ledarskap handlar ytterst om att konsekvent stå fast vid det som är långsiktigt rätt. När hållbarhet och lönsamhet går hand i hand skapar vi inte bara värde i projekten, vi bygger också ett starkare och mer motståndskraftigt bolag.

### Hur ser du på möjligheten och timingen för en börsnotering?

– Att bli ett börsbolag är ett tydligt mål från ägarna, men det är inget självändamål. Först måste vi bygga ett bolag som är redo. Vi behöver visa att vi kan producera bostäder i den takt vi planerar, att projekten är lönsamma och att vi har en stabil verksamhet. Marknadsläget är inte optimalt för bostadsutvecklare just nu och intresset för nyintroduktioner är begränsat generellt. För att börsnotering ska vara aktuellt krävs primärt att vi kan visa både resultat och en tydlig affär. En börsnotering är ett kraftfullt verktyg för att skapa transparens, bredda ägarbasen och möjliggöra fortsatt tillväxt, men timingen måste vara rätt. Vår uppgift nu är att fortsätta leverera, bygga kvalitet och visa att affären fungerar, då kommer också förutsättningarna för en notering på plats.



Anders Oscarsson, nytillträd  
styrelseordförande i Klöver.

# Affärssegment

Klövern 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, försäljning eller förvaltning och långsiktig förädling. Samtliga delar genomsyras av en innovativ hållbarhetsansats, och portföljen optimeras kontinuerligt genom identifiering av värdeskapande transaktioner i alla skeden.

## Utveckling

Klövern 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 Klövern en attraktiv partner för kommuner och aktörer på fastighetsmarknaden. Sammantaget säkerställer detta tillgång till relevanta affärsmöjligheter och skapar förutsättningar för fortsatt värdeskapande.

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

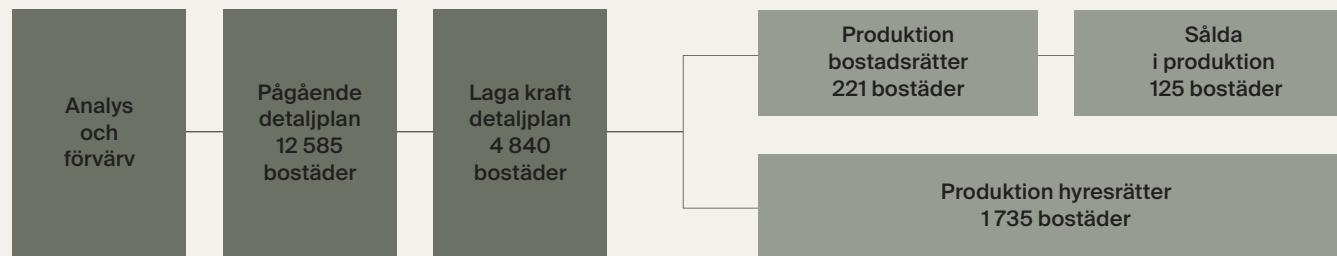
I genomförandefasen skapas värde genom effektiv projektledning, kvalitetssäkrad produktion och nära samarbete med entreprenörer och leverantörer. Parallellt sker marknadsbearbetning, försäljning och uthyrning. Genom noggrann marknadsanalys och en strukturerad

försäljningsprocess realiserar projektens värden, risk reduceras i tidiga skeden och kapital frigörs för återinvestering i nya affärsmöjligheter.

## Förvaltning

Efter färdigställande av hyresfastigheter fortsätter värdeskapandet genom aktiv förvaltning, driftoptimering och kontinuerlig utveckling av fastigheterna, med målet att säkerställa stabila kassaflöden, god kundnöjdhet och ett bestående och ökande 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

# Portföljens sammansättning

Portföljen är sammansatt för att kombinera stabila, återkommande kassaflöden från förvaltningsfastigheter och projektfastigheter med värdeskapande projektutveckling.

## Förvaltning

- Klöverns segment Förvaltning innefattar färdigställda hyresfastigheter med fokus på stabila och förutsägbara kassaflöden.

## Långsiktiga mål

- Stödja företagets värdeskapande genom långsiktigt ägande och stabila intäkter och kassaflöden.

## Utveckling

- Klöverns segment Utveckling omfattar hela utvecklingskedjan från markanvisningar och byggrätter (planprocesser och tillstånd) till projekt i produktion.
- Fungerar som bolagets tillväxtmotor, med hög flexibilitet mellan upplåtelseformer, inklusive omvandlingen av kommersiella fastigheter till bostäder.
- Utvecklingsverksamheten omfattar även kassaflödesgenererande tillgångar, vilket bidrar till stabila intäkter utöver projektvinster.
- Inkluderar markanvisningsavtal som möjliggör framtida byggrätter utan initial kapitalbindning.

## Långsiktiga mål

- Upprätthålla en substantiell byggrättsportfölj och löpande utveckla och optimera portföljen för att möjliggöra skalbar produktion, samtidigt som flexibilitet mellan hyresrätter och bostadsrätter bibehålls.

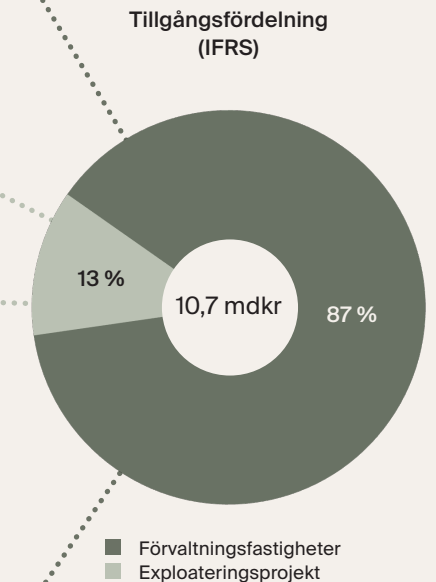
<b>Bostadsfastigheter i förvaltning</b>	Färdigställda bostadsfastigheter i förvaltning som genererar förutsägbara hyresintäkter och operativa kassaflöden.
---	--

<b>Exploateringsprojekt</b>	Projekt där Klöver har en markanvisning eller ett optionsavtal att förvärva en fastighet. Eftersom fastigheten ännu inte ägs av Klöver klassificeras den som exploateringsprojekt.
-----------------------------	--

<b>Fastigheter under utveckling</b> Byggrätter	Fastigheter där Klöver förbereder för produktion och driver detaljplan för att bygga bostäder.
---	--

<b>Projektfastigheter i förvaltning</b> Kommersiella fastigheter för konvertering till bostäder	Kommersiella fastigheter där Klöver driver detaljplan och avser att bygga bostäder som fram till rivning alternativt konvertering är uthyrda till kommersiella hyresgäster och genererar hyresintäkter.
--	---

<b>Bostäder under uppförande</b> Bostäder i produktion	Pågående byggprojekt i produktion mot färdigställande av bostäder.
---	--



SEGMENTSREDOVISNING

# Nettoomsättning och resultat i segment

## Kvartalet

Kvartalet, belopp i mkr	Segment Utveckling		Segment Förvaltning		Segment totalt	
	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2026 jan-mar	2025 jan-mar
Utveckling - intäkter bostadsrätter	188,7	-0,3	-	-	188,7	-0,3
Utveckling - intäkter hyresrätter för egen förvaltning	411,3	301,0	-	-	411,3	301,0
Utveckling - hyresintäkter projektfastigheter	41,4	38,2	-	-	41,4	38,2
Förvaltning - hyresintäkter	-	-	18,1	13,1	18,1	13,1
<b>Nettoomsättning</b>	<b>641,4</b>	<b>338,9</b>	<b>18,1</b>	<b>13,1</b>	<b>659,5</b>	<b>352,0</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>130,7</b>	<b>74,5</b>	<b>11,6</b>	<b>9,1</b>	<b>142,2</b>	<b>83,6</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>107,0</b>	<b>49,3</b>	<b>10,6</b>	<b>8,5</b>	<b>117,6</b>	<b>57,8</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-27,1	-10,8	-7,6	-4,9	-34,7	-15,7
Realiserade och orealiserade värdeförändringar	2,9	0,1	4,7	0,0	7,6	0,1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>82,9</b>	<b>38,6</b>	<b>7,7</b>	<b>3,6</b>	<b>90,6</b>	<b>42,1</b>

### Januari - mars, 2026

Vid kvartalets utgång hade Klöver 1 956 bostäder i produktion vars intäkter redovisas över tid och bidrar till bruttoresultatet. Under kvartalet har 243 bostäder produktionsstartats.

Intäkter från utveckling bostadsrätter uppgick till 188,7 (-0,3) mkr. Ökningen mot föregående år förklaras främst av att två projekt är under produktion jämfört med inga föregående år. Intäkter från utveckling av hyresrätter för egen förvaltning uppgick till 411,3 (301,0) mkr. Square Garden i Kista bidrar till intäkt och resultat både i kvartalets utfall och i jämförelsetalen. Ökningen mot föregående år förklaras främst av produktionsstarter och tillträden.

Bruttovinsten i segment Utveckling uppgick till 130,7 (74,5) mkr och bruttomarginalen minskade något till 20,4 (22,0) procent.

Vilket till stor del förklaras av projektportföljens sammansättning med ett antal färre projekt med hög marginal under föregående kvartal.

Rörelsemarginalen ökade till 16,7 (14,5) procent, drivet av ökad volym i verksamheten.

Segment Förvaltning ökade nettoomsättningen till 18,1 (13,1) mkr, vilket främst beror på färdigställda hyresprojekt som genererar hyresintäkter. Ökade kostnader för förvaltning och drift minskade bruttomarginalen till 64,0 (69,9) procent och något ökade försäljnings- och administrationskostnader bidrog till att rörelsemarginalen minskade till 58,6 (65,1) procent.

## Klöverns segmentsredovisning

Segment Utveckling omfattar hela utvecklingskedjan, från anskaffning av byggrätter till färdigställda projekt. Vid färdigställande överlämnas bostäderna, antingen som bostadsrätter till externa kunder eller som hyresrättsfastigheter till segment Förvaltning, för fortsatt innehav inom koncernen. Kassaflödesmodellen för Utvecklingsverksamheten är baktung eftersom betalningar för landanskaffning och projektkostnader sker löpande under utvecklingstiden, medan kassaflöde från inäkterna kommer först efter färdigställande. För bostadsrätter uppstår det positiva kassaflödet relaterat till intäkterna i samband med kundernas tillträde och för hyresrätter genom hyresbetalningar inom segment Förvaltning.

I segment Utveckling finns även ett antal kommersiella projektfastigheter som har förvärvats med avsikt att konverteras till bostäder. Fram till konvertering genererar projektfastigheterna hyresintäkter och bidrar med ett stabilt kassaflöde som stöd till utvecklingsverksamheten.

Segment Förvaltning omfattar färdigställda hyresrätter som ägs och förvaltas av Klöver. Fastigheterna genererar stabila och förutsägbara hyresintäkter och ett operativt kassaflöde. Ambitionen är ett långsiktigt ägande som stöder Klöverns utveckling genom stabila kassaflöden.

Redovisningen i segment Förvaltning sker enligt IFRS där intäkterna består av hyresintäkter från förvaltningsfastigheterna.

Bruttoresultatet utgör fastigheternas driftnetto. Tillgångarna värderas löpande till marknadsvärde enligt IAS 40, där värdeförändringen redovisas som orealiserad värdeförändringar.

I segmentet tillämpas vissa redovisningsprinciper som avviker från IFRS:

- Vinstavräkning av intäkter och kostnader med en slutkund utanför koncernen sker i segmentet över tid, till skillnad från IFRS där vinstavräkning sker när kunden tillträder bostaden.
- Vinstavräkning av intäkter och kostnader för bostäder som utvecklas till segment Förvaltning sker i segmentet över tid. Enligt IFRS sker ingen vinstavräkning för dessa fastigheter.
- Förvaltningsfastigheter värderas inte löpande till marknadsvärde. Istället redovisas samtliga fastigheter som omsättningstillgångar och värderas till anskaffningsvärde.

# Utveckling

Segment Utveckling omfattar Klöverns utveckling av bostäder för försäljning och egen förvaltning. Värdeskapande sker från idéarbete, via detaljplaneprocessen, projektering och produktion till tillträde för bostadsköpare eller hyresgäster. Fastigheterna anpassas efter sina specifika förutsättningar och marknad, hela tiden med kunden som vägvisare.

Klövern har i dag omkring 17 400 byggrätter i attraktiva lägen i kommuner där efterfrågan är stark, varav närmare två tredjedelar finns i Stockholm. Portföljen kännetecknas av en god geografisk spridning, flexibilitet mellan upplåtelseformer och en hög mognadsgrad. Det ger goda möjligheter att anpassa utvecklingen efter marknadsförutsättningarna och säkerställa en kontinuerlig tillväxttakt över tid.

Per den 31 mars 2026 omfattade byggrättsportföljen 17 425 byggrätter, varav 12 585 bostäder var i detaljplaneprocessen och 4 840 bostäder har en färdig detaljplan. Mer än 70 procent av byggrättsportföljen är redo för byggstart inom 3 till 5 år.

Klövern utvärderar kontinuerligt sin byggrättsportfölj och har under perioden utökat portföljen med tre kvarter i Henriksdalsbacken i Nacka, Stockholm. Samtidigt har två projekt byggstartats, vilket minskar byggrättsportföljen.

I byggrättsportföljen ingår projektfastigheter, fastigheter med kommersiella lokaler som hyrs ut fram till konvertering till bostäder, vilket ger Klöver ett löpande kassaflöde under uppbyggnaden av bostadsutvecklingsverksamheten. Klöver hade på balansdagen 32 projektfastigheter med

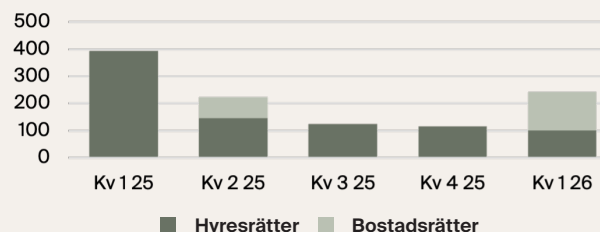
146 000 kvm uthyrningsbar kommersiell area och en total kontrakterad årlig hyra om 172 mkr inklusive hyrestillägg.

Klöverns bostadsaffär är under uppbyggnad. Under 2025 färdigställdes de första hyresrättsfastigheterna och övergick därefter till Förvaltning. De första bostadsrättslägenheterna planeras att lämnas över till BRF:en under det andra kvartalet 2027.

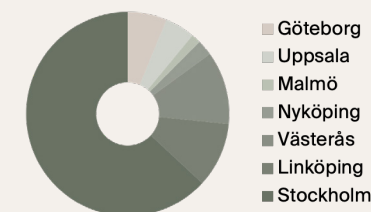
Under kvartalet har 243 (393) bostäder produktionsstartat, där 143 (-) bostäder avser bostadsrätter och 100 (393) bostäder avser hyresrätter. Produktionsstartade bostäder omfattar markarbeten och byggnation. Vid periodens slut hade Klöver 1 956 (1 410) bostäder i produktion, varav 221 bostadsrätter och 1 735 hyresrätter. Under kvartalet produktionsstartade Klöver ytterligare ett bostadsrättsprojekt, Viridum vid Telefonplan i Stockholm.

Nettoomsättningen för segmentet ökade till 641,4 (338,9) mkr under perioden, vilket främst är drivet av fler produktionsstartade projekt. Bruttoresultatet uppgick till 130,7 (74,5) mkr, vilket ger en bruttomarginal om 20,4 (22,0) procent. Rörelseresultatet uppgick till 107,0 (49,3) mkr med en rörelsemarginal om 16,7 (14,5) procent.

Produktionsstartade bostäder, antal



Andel byggrätter per region



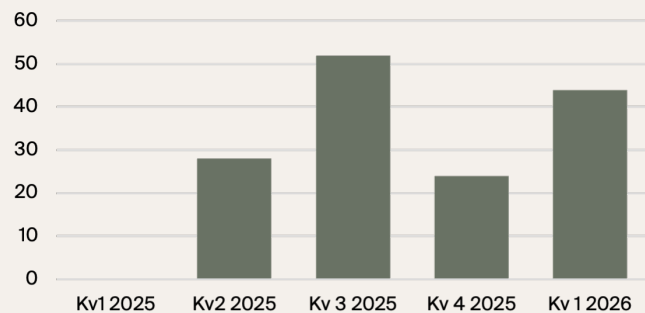
Nyckeltal segment Utveckling	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
Nettoomsättning, mkr	641,4	338,9	1 602,3
Bruttoresultat, mkr	130,7	74,5	306,2
Bruttomarginal, procent	20,4	22,0	19,1
Rörelseresultat, mkr	107,0	49,3	204,4
Rörelsemarginal, procent	16,7	14,5	12,8
Antal byggrätter	17 425	16 200	17 400
Produktionsstartade bostäder hyresrätter, antal	100	393	777
Produktionsstartade bostäder bostadsrätter, antal	143	-	78
Sålda bostäder	44	-	104
Bostäder i produktion hyresrätter, antal	1 735	1 410	1 635
Bostäder i produktion bostadsrätter, antal	221	-	78
Försäljningsgrad i produktion, procent	56,6	-	64,1

## Försäljning

Vid kvartalets slut hade Klöver nio projekt i försäljning: Agora, Berghusen, Birdie, Fågelboet, Ture Allé och Viridum samt Embla, Solspegeln och Square Garden, varav de tre sistnämnda projekten säljstartades under kvartalet. Sammanlagt omfattar dessa projekt 852 bostäder, där 148 var sålda och 58 var bokade på balansdagen. Square Garden med drygt 200 bostäder säljstartade i slutet av mars vilket innebär att det inte fanns några signerade avtal den 31 mars.

Försäljningsgraden uppgår till 56,6 (-) procent, beräknat på de pågående projekt som redovisas som bostadsrätter i produktion. Square Garden som säljstartades i slutet av kvartalet har produktionsstartats som hyresrätter.

## Sålda bostäder, antal per kvartal



Vy från projektet Solspegeln som säljstartades under 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, energi-effektivisering och hållbarhetsåtgärder stärker fastigheternas värde över tid.

## Digital strategi

En digital förvaltningsstrategi säkrar framgångsrik uppskalning av vårt hyresbestånd. Enklare repetitiva moment löser vi digitalt vilket skapar mer utrymme för personlig och 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.

Under kvartalet tecknades avtal med en leverantör av digitala porttavlor, vilket skapar en automatiserad och förenklad hantering av informationsgivning och boendelistor.

Efter kvartalets utgång lanserade Klöver en digital boendeapp. Den nya appen ger våra hyresgäster tillgång till en samlad och smidig digital tjänst där centrala funktioner, som hyresavvier, felanmälan och viktig information, finns lättillgängliga på ett och samma ställe. Med hjälp av en AI-baserad funktion kan både enklare och mer komplexa serviceärenden hanteras dygnet runt, på flera språk. Det bidrar till ökad tillgänglighet och kortare svarstider. Utrullningen sker stegvis och berörda hyresgäster kommer att få mer information om hur de kommer igång med appen.

## Klöverns förvaltningsportfölj

Klöverns förvaltningsportfölj består för närvarande av fyra fastigheter. En femte fastighet, Södergården i Tyresö med 205 hyreslägenheter, färdigställs i etapper under maj, juni och juli. Inflyttning sker successivt under samma period och uthyrningsarbetet är redan påbörjat. I slutet av kvartalet uthyrningsstartades även projektet Square Garden i Kista med 201 hyreslägenheter. Inflyttning sker i etapper med start hösten 2026. I slutet av 2026 förväntas även Klacken bli inflyttningsklart.



Nyckeltal segment Förvaltning	2026 jan-mar	2025 jan-mar	apr 2025 -mar 2026	2025 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	18,1	13,1	65,4	60,9
Driftnetto, mkr	11,6	9,1	43,4	39,3
Överskottsgrad, procent	64,0	69,9	66,4	64,4
Förvaltningsresultat, mkr	3,0	3,6	11,6	7,4
Förvaltningsresultat, procent	16,5	27,4	29,3	12,2
Uthyrningsgrad, procent	100	100	100	100
Fastighetsportföljens värde, mkr	1 325,0	952,0	-	1 317,0
Direktavkastningskrav, procent	3,8	4,1	-	3,8
Värdeförändring - realiserad och orealiserad, mkr	4,7	-	-	26,0

# 627

lägenheter i förvaltning

# Portföljens geografi

Klöverns portfölj består av fastigheter och byggrätter i centrala lägen i storstadsregionerna Stockholm, Uppsala, Göteborg, Malmö, Västerås, Linköping och Nyköping.

## Där bostadsbehovet är stort

Enligt Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät råder det fortsatt underskott på bostäder i storstadsregionerna Storstockholm, Storgöteborg och Stormalmö, områden där en stor del av Klöverns portfölj är belägen. Där bedömer 46 av de totalt 51 kommunerna att det råder underskott på bostäder i kommunen.<sup>1</sup> 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, men enligt Boverkets prognos för 2024–2025 väntas endast cirka 33 000–40 000 bostäder färdigställas per år.

## Attraktiva lägen

På Klöver fokuserar vi på att utveckla och förvalta fastigheter i kollektivtrafiknära lägen. Den strategin utgår från en långsiktig tro på staden som helhet och på värdet av tillgänglighet, så som närhet till arbete, skola, service och nöje. Närhet till tunnelbana och större busslinjer ger en stabil efterfrågan på bostäder 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.



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

Stockholm	~63 procent
Uppsala	~5 procent
Västerås	~12 procent
Nyköping	~3 procent
Linköping	~10 procent
Göteborg	~6 procent
Malmö	~2 procent

Klöverns fastighetsportfölj är huvudsakligen koncentrerad till kommuner där behovet av bostäder är som störst enligt Boverket. Procentalen visar andel planerade lägenheter fördelade geografiskt.

<sup>1</sup>Källa: Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2025 samt Behov av bostads byggande 2024–2033.

# 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 och byggstartade projekt.



## Embla, Wendelstrand

Antal bostäder	81
Typ	Bostadsrätter
Storlekar	3-5 rum
Byggstart	Q2 2026
Färdigställt	Q4 2027
Miljöcertifiering	BREEAM-SE Excellent

Embla, beläget vid Landvettersjön, säljstartades första kvartalet 2026.



## Viridum, Telefonplan

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

Viridum vid Telefonplan i Stockholm byggstartades under första kvartalet 2026.



## Solspegeln, Sollentuna

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

Solspegeln, med Väsjön utanför dörren, säljstartades första kvartalet 2026.



## Square Garden, Kista

Antal bostäder	853
Typ	Bostads- och hyresrätter
Storlekar	1-3 rum
Byggstart	2024
Färdigställt	2026-2027
Miljöcertifiering	BREEAM-SE Very good och Svanen

Square Garden, ett unikt stads kvarter i centrala Kista, säljstartades under första kvartalet 2026.

IFRS

# Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	apr 2025 -mar 2026	2025 jan-dec
Nettoomsättning	59,5	51,3	228,0	219,8
Övriga intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0
Kostnad för produktion och drift	-28,7	-27,8	-106,3	-105,4
<b>Bruttoresultat</b>	<b>30,8</b>	<b>23,5</b>	<b>121,7</b>	<b>114,4</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-27,2	-25,8	-106,8	-105,5
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3,6</b>	<b>-2,3</b>	<b>14,9</b>	<b>8,9</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-34,7	-15,7	-99,0	-80,1
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-31,1</b>	<b>-18,0</b>	<b>-84,1</b>	<b>-71,1</b>
Värdeförändring derivat	2,9	0,1	5,0	2,2
Orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar	434,9	-13,0	1 092,7	644,8
Realiserade värdeförändringar	0,1	-	-2,9	-3,0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>406,7</b>	<b>-31,0</b>	<b>1 010,7</b>	<b>572,9</b>
Skatt på periodens resultat	-59,5	14,5	-151,7	-77,7
<b>Periodens resultat</b>	<b>347,2</b>	<b>-16,5</b>	<b>859,0</b>	<b>495,2</b>

## Kommentarer till koncernens resultaträkning

Klöverns nettoomsättning som består av hyresintäkter uppgick under perioden till 59,5 (51,3) mkr.

Bruttoresultatet som avser fastigheternas driftöverskott uppgick under perioden till 30,8 (23,5) mkr.

Försäljnings- och administrationskostnader som är fastigheternas centraladministration uppgick under perioden till 27,2 (25,8) mkr och rörelseresultatet uppgick under perioden till 3,6 (-2,3) mkr.

Klövern har återupptagit sin verksamhet inom 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 434,9 (-13,0) mkr och består av värdeförändring förvaltningsfastigheter 298,2 (-12,9) mkr samt nettonedskrivning och återföring av tidigare nedskrivning av exploateringsprojekt med 136,6 (-0,2) mkr. Värdeförändringen på derivat uppgick till 2,9 (0,1) mkr.

Skatt på periodens resultat uppgick till -59,5 (14,5) mkr och bestod av aktuell skatt om 0,0 (-0,4) mkr och uppskjuten skatt om -59,5 (14,9) mkr.

# Rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	apr 2025 -mar 2026	2025 jan-dec
<b>Periodens resultat<sup>1</sup></b>	<b>347,2</b>	<b>-16,5</b>	<b>859,0</b>	<b>495,2</b>
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat<sup>1</sup></b>	<b>347,2</b>	<b>-16,5</b>	<b>859,0</b>	<b>495,2</b>
Genomsnittligt antal aktier, tusental	206 347,5	186 722,9	204 427,7	199 521,6
Resultat per aktie före och efter utspädning	1,68	-0,09	4,20	2,48

<sup>1</sup> Hela periodens resultat och periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

IFRS

# Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella tillgångar	152,2	151,7	153,1
Exploateringsprojekt	1 372,7	1 217,1	1 217,0
Förvaltningsfastigheter	9 280,4	6 924,7	8 834,8
Övriga anläggningstillgångar	178,9	92,9	129,0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>10 984,1</b>	<b>8 386,4</b>	<b>10 333,9</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Bostadsrätter i produktion	564,1	-	124,6
Övriga fordringar	109,5	62,0	75,5
Likvida medel	908,3	221,0	853,2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 581,9</b>	<b>283,0</b>	<b>1 053,3</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>12 566,0</b>	<b>8 669,4</b>	<b>11 387,2</b>

## Kommentarer till koncernens balansräkning

Klövern äger vid periodens utgång förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt till ett bokfört värde av 10 653,1 (8 141,8) mkr. Därutöver innehar Klövern immateriella tillgångar om 152,2 (151,7) mkr vid periodens utgång, främst goodwill vid rörelseförvärv. Övriga anläggningstillgångar om 178,9 (92,9) mkr består huvudsakligen nyttjanderättstillgångar bestående av tomträttsavtal och hyresavtal för kontor och inventarier.

Vid periodens utgång bestod koncernens finansiering främst av eget kapital. Därutöver fanns 3 753,3 (1 489,7) mkr i räntebärande skulder till kreditinstitut och obligationslån, varav 886,1 (1 266,9) mkr var kortfristiga räntebärande skulder. Soliditeten uppgick till 64,5 (78,4) procent vid periodens utgång. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 908,3 (221,0) mkr. Se vidare Finansiering och likviditet på sidan 32.

Belopp i mkr	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	8 104,4	6 793,1	7 757,2
<b>Summa eget kapital</b>	<b>8 104,4</b>	<b>6 793,1</b>	<b>7 757,2</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	3 037,2	310,8	2 364,8
Övriga långfristiga skulder	339,3	193,5	279,8
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 376,5</b>	<b>504,4</b>	<b>2 644,6</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	886,1	1 266,9	770,2
Övriga kortfristiga skulder	199,0	105,0	215,2
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 085,1</b>	<b>1 372,0</b>	<b>985,4</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>12 566,0</b>	<b>8 669,4</b>	<b>11 387,2</b>

IFRS

# Koncernens förändring av eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b>	<b>18,2</b>	<b>10 556,0</b>	<b>-4 014,5</b>	<b>6 559,7</b>
Periodens totalresultat	-	-	-16,5	-16,5
Nyemission	0,9	249,1	-	250,0
<b>Utgående eget kapital 2025-03-31</b>	<b>19,1</b>	<b>10 805,1</b>	<b>-4 031,1</b>	<b>6 793,1</b>
Periodens totalresultat	-	-	511,7	511,7
Teckningsoptioner	-	2,5	-	2,5
Nyemission	1,5	448,5	-	450,0
Emissionskostnader	-	-0,2	-	-0,2
<b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>	<b>20,6</b>	<b>11 255,9</b>	<b>-3 519,4</b>	<b>7 757,2</b>
<b>Ingående eget kapital 2026-01-01</b>	<b>20,6</b>	<b>11 255,9</b>	<b>-3 519,4</b>	<b>7 757,2</b>
Periodens totalresultat	-	-	347,2	347,2
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Utgående eget kapital 2026-03-31</b>	<b>20,6</b>	<b>11 255,9</b>	<b>-3 172,1</b>	<b>8 104,4</b>

IFRS

# Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	apr 2025 -mar 2026	2025 jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Bruttoresultat	30,8	23,5	121,7	114,4
Försäljnings- och administrationskostnader	-27,2	-25,7	-107,5	-105,9
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2,5	0,1	2,5	0,1
Erlagd ränta, netto	-25,2	-17,2	-69,0	-61,0
Betald inkomstskatt	-0,9	-5,0	-18,8	-23,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-19,9</b>	<b>-24,3</b>	<b>-71,0</b>	<b>-75,4</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>				
Investeringar projektfastigheter	-48,3	-	-86,3	-37,9
Förändring kortfristiga fordringar	-34,0	3,1	-47,5	-10,4
Förändring kortfristiga skulder	-19,2	-12,7	42,0	48,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-121,4</b>	<b>-33,9</b>	<b>-162,8</b>	<b>-75,3</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt	-472,6	-189,5	-1 662,8	-1 379,7
Förvärv av fastigheter via dotterbolag med avdrag för likvida medel	-85,0	-	-209,8	-124,8
Avyttring av fastigheter via dotterbolag med avdrag för likvida medel	-	-	159,6	159,6
Investeringar immateriella tillgångar	-1,6	-0,5	-3,0	-1,9
Övriga anläggningstillgångar, netto	0,1	-	0,1	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-559,1</b>	<b>-189,9</b>	<b>-1 716,0</b>	<b>-1 346,9</b>

Belopp i mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	apr 2025 -mar 2026	2025 jan-dec
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission	-	250,0	450,0	700,0
Emissionskostnader	-	-0,1	-0,1	-0,2
Teckningsoptioner	-	-	2,5	2,5
Upptagna räntebärande skulder	741,6	49,3	2 129,9	1 437,6
Amortering av lån	-6,0	-4,6	-16,2	-14,8
Återbetalning av lån	-	-	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>735,5</b>	<b>294,5</b>	<b>2 566,1</b>	<b>2 125,1</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>				
Likvida medel vid periodens början	853,2	150,3	221,0	150,3
Periodens kassaflöde	55,0	70,7	687,3	702,9
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>908,3</b>	<b>221,0</b>	<b>908,3</b>	<b>853,2</b>

## Kommentarer till koncernens kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten före rörelsekapitalförändring under perioden uppgick till -19,9 (-24,3) mkr. Kassaflödet från den löpande verksamheten under perioden uppgick till -121,4 (-33,9) mkr.

Nettoinvesteringarna i befintliga förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt under perioden uppgick till -472,6 (-189,5) mkr. Förvärvade fastigheter via dotterbolag under perioden var -85,0 (-) mkr. Upptagandet av räntebärande skulder netto under perioden om 741,6 (49,3) mkr avser huvudsakligen en obligation men även byggnadskreditiv. Koncernens likvida medel har förändrats med 55,0 (70,7) mkr under perioden, från 853,2 (150,3) mkr vid periodens början till 908,3 (221,0) mkr vid periodens utgång.

# Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag

## Resultaträkning

Belopp i mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	apr 2025 -mar 2026	2025 jan-dec
Nettoomsättning	17,5	13,4	63,5	59,4
Rörelsens kostnader	-32,3	-36,9	-143,4	-148,0
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>-14,8</b>	<b>-23,5</b>	<b>-79,8</b>	<b>-88,5</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Finansnetto	-18,9	-0,5	-29,7	-11,3
Värdeförändring derivat	4,3	-	5,0	0,8
Bokslutsdispositioner	-	-	34,8	34,8
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-29,5</b>	<b>-24,0</b>	<b>-69,7</b>	<b>-64,3</b>
Skatt	-1,0	-	-1,1	-0,1
<b>Periodens resultat</b>	<b>-30,5</b>	<b>-24,0</b>	<b>-70,8</b>	<b>-64,4</b>

## Rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	apr 2025 -mar 2026	2025 jan-dec
Periodens resultat enligt resultaträkningen	-30,5	-24,0	-70,8	-64,4
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>-30,5</b>	<b>-24,0</b>	<b>-70,8</b>	<b>-64,4</b>

## 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 perioden har bolaget emitterat obligationer för 500 mkr.

## Balansräkning

Belopp i mkr	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	4,3	1,3	2,7
Inventarier	0,0	0,1	0,1
Aktier och andelar i dotterbolag	9 320,1	8 520,1	9 320,1
Övriga långfristiga tillgångar	7,9	2,9	3,7
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>9 332,3</b>	<b>8 524,4</b>	<b>9 326,5</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar hos dotterbolag	232,3	75,4	-
Kortfristiga fordringar	48,4	8,2	42,0
Likvida medel	614,0	65,8	498,0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>894,6</b>	<b>149,4</b>	<b>540,1</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>10 226,9</b>	<b>8 673,8</b>	<b>9 866,6</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	8 931,0	8 543,0	8 995,4
Periodens resultat	-30,5	-24,0	-64,4
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditgivare	1 281,4	-	787,4
Skulder till koncernföretag	-	130,0	99,5
Övriga skulder	45,0	24,8	48,6
<b>Summa skulder</b>	<b>1 326,4</b>	<b>154,8</b>	<b>935,5</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>10 226,9</b>	<b>8 673,8</b>	<b>9 866,6</b>

SEGMENTSREDOVISNING

# Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	apr 2025 -mar 2026	2025 jan-dec
Nettoomsättning	659,5	352,0	1 970,7	1 663,3
Kostnader för produktion och drift	-517,2	-268,4	-1 566,7	-1 317,8
<b>Bruttoresultat</b>	<b>142,2</b>	<b>83,6</b>	<b>404,1</b>	<b>345,4</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-24,6	-25,8	-104,3	-105,5
<b>Rörelseresultat</b>	<b>117,6</b>	<b>57,8</b>	<b>299,8</b>	<b>240,0</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-34,7	-15,7	-99,0	-80,1
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>82,9</b>	<b>42,1</b>	<b>200,8</b>	<b>159,9</b>
Värdeförändring derivat	2,9	0,1	5,0	2,2
Orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar	4,7	-	30,7	26,0
Realiserade värdeförändringar	0,1	-	0,6	0,5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>90,6</b>	<b>42,1</b>	<b>237,1</b>	<b>188,7</b>

## Kommentarer till koncernens resultaträkning

Under 2025 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.

### Januari - mars 2026

Nettoomsättning inom segment Utveckling ökade till 641,4 (338,9) mkr. Hyresintäkterna inom segment Förvaltning ökade till 18,1 (13,1) mkr.

Bruttoresultatet ökade till 142,2 (83,6) mkr och bruttomarginalen var 21,6 (23,8) procent.

Rörelseresultatet uppgick till 117,6 (57,8) mkr med en rörelsemarginal om 17,8 (16,4) procent.

Orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar uppgick till 4,7 (-) mkr och avser i sin helhet värdeförändringar på förvaltningsfastigheter inom segment Förvaltning.

SEGMENTSREDOVISNING

# Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella tillgångar	104,4	101,7	102,8
Exploateringsprojekt	-	-	-
Förvaltningsfastigheter	1 325,0	952,0	1 317,0
Övriga anläggningstillgångar	178,8	92,9	129,0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 608,2</b>	<b>1 146,6</b>	<b>1 548,8</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Exploateringsfastigheter	4 611,4	3 289,0	3 615,8
Övriga fordringar	2 634,8	2 626,1	3 444,3
Likvida medel	908,3	221,0	853,2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>8 154,5</b>	<b>6 136,0</b>	<b>7 913,4</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>9 762,7</b>	<b>7 282,6</b>	<b>9 462,1</b>

## Kommentarer till koncernens balansräkning

Förvaltningsfastigheter om 1 325,0 (952,0) mkr avser Förvaltning och värderas till marknadsvärde. Exploateringsfastigheter om 4 611,4 (3 289,0) mkr avser Utveckling och omfattar exploateringsprojekt, projektfastigheter och pågående produktion, redovisade till anskaffningsvärde.

Övriga fordringar avser främst fordran på beställare, där 1 378,3 (1 606,0) mkr 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 5 301,2 (5 406,0) mkr. Skillnaden mot koncernens egna kapital enligt IFRS förklaras av att exploateringsfastigheterna redovisas till anskaffningsvärde i stället för marknadsvärde. Soliditeten uppgick till 54,3 (74,2) procent.

Belopp i mkr	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Eget kapital	5 301,2	5 406,3	5 832,2
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 301,2</b>	<b>5 406,3</b>	<b>5 832,2</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	3 037,2	310,8	2 364,8
Övriga långfristiga skulder	339,3	193,5	279,8
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 376,5</b>	<b>504,4</b>	<b>2 644,6</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	886,1	1 266,9	770,2
Övriga kortfristiga skulder	199,0	105,0	215,2
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 085,1</b>	<b>1 372,0</b>	<b>985,4</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>9 762,7</b>	<b>7 282,6</b>	<b>9 462,1</b>

SEGMENTSREDOVISNING

# Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	apr 2025 -mar 2026	2025 jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Bruttoresultat	142,2	83,6	404,1	345,4
Försäljnings- och administrationskostnader	-27,2	-25,6	-107,5	-105,9
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2,5	0,1	2,5	0,1
Erlagd ränta, netto	-25,2	-17,2	-69,0	-61,0
Betald inkomstskatt	-0,9	-5,0	-18,8	-23,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>91,5</b>	<b>35,8</b>	<b>211,4</b>	<b>155,6</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>				
Förändring exploateringsfastigheter	216,4	110,2	523,1	416,9
Förändring kortfristiga fordringar	-634,0	-297,6	-1 790,3	-1 453,9
Förändring kortfristiga skulder	-19,2	-12,7	42,0	48,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-345,2</b>	<b>-164,3</b>	<b>-1 013,8</b>	<b>-832,9</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt	-	-	-	-
Förvärv av fastigheter via dotterbolag med avdrag för likvida medel	-85,0	-	-209,8	-124,8
Avyttring av fastigheter via dotterbolag med avdrag för likvida medel	-	-	-	-
Investeringar immateriella tillgångar	-1,6	-0,5	-3,0	-1,9
Övriga anläggningstillgångar, netto	0,1	-	0,1	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-86,4</b>	<b>-0,5</b>	<b>-212,7</b>	<b>-126,7</b>

Belopp i mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	apr 2025 -mar 2026	2025 jan-dec
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission	-	250,0	450,0	700,0
Emissionskostnader	-	-0,1	-0,1	-0,2
Teckningsoptioner	-	-	2,5	2,5
Upptagna räntebärande skulder	492,8	-9,8	1 477,6	975,0
Amortering av lån	-6,0	-4,6	-16,2	-14,8
Återbetalning av lån	-	-	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>486,7</b>	<b>235,4</b>	<b>1 913,8</b>	<b>1 662,6</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>				
Likvida medel vid periodens början	853,2	150,3	221,0	150,3
Periodens kassaflöde	55,0	70,7	687,3	702,9
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>908,3</b>	<b>221,0</b>	<b>908,3</b>	<b>853,2</b>

## Kommentarer till koncernens kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten före rörelsekapitalförändring under perioden uppgick till 91,5 (35,8) mkr. Kassaflödet från den löpande verksamheten under perioden uppgick till -345,2 (-164,3) mkr.

Upptagandet av räntebärande skulder 492,8 (-9,8) mkr, avser huvudsakligen en obligation. Koncernens likvida medel har förändrats med 55,0 (70,7) mkr under perioden, från 853,2 (150,3) mkr vid periodens början till 908,3 (221,0) mkr vid periodens utgång.

# Noter

## NOT 1

### Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapport och Årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast avgivna årsredovisning. De fullständiga redovisningsprinciperna för koncernen och moderbolaget återfinns i års- och hållbarhetsredovisningen för 2025 som finns på klovern.se. Jämförelser inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år. Belopp anges i mkr om inget annat anges.

### Nya standarder och tolkningar

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements inför nya krav på utformningen av finansiella rapporter från och med den 1 januari 2027 och ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. IFRS 18 innehåller nya krav på utformning av resultaträkning och generella krav på utformning av räkningar och noter. Nuvarande valmöjligheter för utformning av rapport över kassaflöden försvinner i och med den nya standarden. Klöver utvärderar för närvarande effekterna av IFRS 18. Implementeringen förväntas påverka presentationen av resultaträkningen och kassaflödesanalysen, särskilt klassificeringen av finansiella intäkter. Standarden förväntas även medföra nya upplysningskrav i noterna, bland annat avseende MPM och val av presentationsprinciper.

Inga ytterligare nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2025 förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

## 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 2025. Inga väsentliga förändringar gällande bedömning av risker har skett under perioden.

## NOT 3 Segmentsredovisning

### Jan – mar 2026

Belopp i mkr	Utveckling	Förvaltning	Summa segment	Intäktsredovisning över tid	Värdeförändringar	Övrigt	IFRS
Nettoomsättning	230,2	18,1	248,2	-188,7	-	-	59,5
Nettoomsättning - koncernintern	411,3	-	411,3	-411,3	-	-	-
Kostnader för produktion och drift	-510,7	-6,5	-517,2	488,5	-	-	-28,7
<b>Bruttoresultat</b>	<b>130,7</b>	<b>11,6</b>	<b>142,2</b>	<b>-111,5</b>	-	-	<b>30,8</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-23,7	-1,0	-24,6	-	-	-2,5	-27,2
<b>Rörelseresultat</b>	<b>107,0</b>	<b>10,6</b>	<b>117,6</b>	<b>-111,5</b>	-	<b>-2,5</b>	<b>3,6</b>
Finansnetto	-27,1	-7,6	-34,7	-	-	-	-34,7
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>79,9</b>	<b>3,0</b>	<b>82,9</b>	<b>-111,5</b>	-	<b>-2,5</b>	<b>-31,1</b>
Värdeförändring derivat	2,9	-	2,9	-	-	-	2,9
Orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar	-	4,7	4,7	-	430,2	-	434,9
Realiserade värdeförändringar	0,1	-	0,1	-	-	-	0,1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>82,9</b>	<b>7,7</b>	<b>90,6</b>	<b>-111,5</b>	<b>430,2</b>	<b>-2,5</b>	<b>406,7</b>
Skatt						-59,5	-59,5
<b>Periodens resultat</b>						<b>-62,0</b>	<b>347,2</b>

### Jan – mar 2025

Belopp i mkr	Utveckling	Förvaltning	Summa segment	Intäktsredovisning över tid	Värdeförändringar	Övrigt	IFRS
Nettoomsättning	37,9	13,1	51,0	0,3	-	-	51,3
Nettoomsättning - koncernintern	301,0	-	301,0	-301,0	-	-	-
Kostnader för produktion och drift	-264,5	-3,9	-268,4	240,6	-	-	-27,8
<b>Bruttoresultat</b>	<b>74,5</b>	<b>9,1</b>	<b>83,6</b>	<b>-60,1</b>	-	-	<b>23,5</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-25,2	-0,6	-25,8	-	-	-	-25,8
<b>Rörelseresultat</b>	<b>49,3</b>	<b>8,5</b>	<b>57,8</b>	<b>-60,1</b>	-	-	<b>-2,3</b>
Finansnetto	-10,8	-4,9	-15,7	-	-	-	-15,7
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>38,5</b>	<b>3,6</b>	<b>42,1</b>	<b>-60,1</b>	-	-	<b>-18,1</b>
Värdeförändring derivat	0,1	-	0,1	-	-	-	0,1
Orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar	-	-	-	-	-13,0	-	-13,0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>38,6</b>	<b>3,6</b>	<b>42,1</b>	<b>-60,1</b>	<b>-13,0</b>	-	<b>-31,0</b>
Skatt						14,5	14,5
<b>Periodens resultat</b>						<b>14,5</b>	<b>-16,5</b>

Brygga intäkter	2026 jan-mar	2025 jan-mar
Utveckling - intäkter bostadsrätter	188,7	-0,3
Utveckling - intäkter hyresrätter	411,3	301,0
Utveckling - hyresintäkter projektfastigheter	41,4	38,2
Förvaltning - hyresintäkter	18,1	13,1
<b>Nettoomsättning segmentsredovisning</b>	<b>659,5</b>	<b>352,0</b>
Skillnader i redovisningsprinciper - redovisning över tid	-188,7	-301,0
Skillnader i redovisningsprinciper - försäljning till segment Förvaltning	-411,3	0,3
<b>Nettoomsättning IFRS</b>	<b>59,5</b>	<b>51,3</b>

Brygga rörelseresultat	2026 jan-mar	2025 jan-mar
Utveckling	107,0	49,3
Förvaltning	10,6	8,5
<b>Rörelseresultat segmentsredovisning</b>	<b>117,6</b>	<b>57,8</b>
Skillnader i redovisningsprinciper - redovisning över tid	-44,6	12,9
Skillnader i redovisningsprinciper - försäljning till segment Förvaltning	-66,8	-73,1
Ej allokerade kostnader	-2,5	-
<b>Rörelseresultat IFRS</b>	<b>3,6</b>	<b>-2,3</b>

### NOT 3 Segmentsredovisning, forts

#### Jan – dec 2025

Belopp i mkr	Utveckling	Förvaltning	Summa segment	Intäktsredovisning över tid	Värdeförändringar	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
<b>Bruttoresultat</b>	<b>306,2</b>	<b>39,3</b>	<b>345,4</b>	<b>-231,1</b>	-	-	<b>114,4</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-101,8	-3,7	-105,5	-	-	-	-105,5
<b>Rörelseresultat</b>	<b>204,4</b>	<b>35,6</b>	<b>240,0</b>	<b>-231,1</b>	-	-	<b>8,9</b>
Finansnetto	-51,9	-28,2	-80,1	-	-	-	-80,1
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>152,5</b>	<b>7,4</b>	<b>159,9</b>	<b>-231,1</b>	-	-	<b>-71,1</b>
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
<b>Resultat före skatt</b>	<b>155,3</b>	<b>33,4</b>	<b>188,7</b>	<b>-231,1</b>	<b>615,3</b>	-	<b>572,9</b>
Skatt						-77,7	-77,7
<b>Periodens resultat</b>						<b>-77,7</b>	<b>495,2</b>

	2025 jan-dec
<b>Brygga intäkter</b>	
Utveckling - intäkter bostadsrätter	210,2
Utveckling - intäkter hyresrätter	1 233,2
Utveckling - hyresintäkter projektfastigheter	158,8
Förvaltning - hyresintäkter	60,9
<b>Nettoomsättning segmentsredovisning</b>	<b>1 663,3</b>
Skillnader i redovisningsprinciper - redovisning över tid	-210,2
Skillnader i redovisningsprinciper - försäljning till segment Förvaltning	-1 233,2
<b>Nettoomsättning IFRS</b>	<b>219,8</b>
<b>Brygga rörelseresultat</b>	
Utveckling	204,4
Förvaltning	35,6
<b>Rörelseresultat segmentsredovisning</b>	<b>240,0</b>
Skillnader i redovisningsprinciper - redovisning över tid	-6,2
Skillnader i redovisningsprinciper - försäljning till segment Förvaltning	-224,8
<b>Rörelseresultat IFRS</b>	<b>8,9</b>

### NOT 3 Segmentsredovisning, forts

#### 31 mar 2026

Balansräkning	Utveckling	Förvaltning	Summa segment	Skillnader i redovisningsprinciper	Övrigt	Summa IFRS
Immateriella tillgångar	104,4	-	104,4	-	47,7	152,2
Exploateringsprojekt	-	-	-	1 372,7	-	1 372,7
Förvaltningsfastigheter	-	1 325,0	1 325,0	7 955,4	-	9 280,4
Övriga anläggningstillgångar	106,6	72,3	178,8	-	-	178,8
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>211,0</b>	<b>1 397,3</b>	<b>1 608,2</b>	<b>9 328,1</b>	<b>47,7</b>	<b>10 984,1</b>
Exploateringsfastigheter	4 611,4	-	4 611,4	-4 611,4	-	-
Bostadsrätter i produktion	-	-	-	564,1	-	564,1
Övriga fordringar	1 245,5	11,1	1 256,5	-1 147,0	-	109,5
Fordran koncernföretag	1 378,3	-	1 378,3	-1 378,3	-	-
Likvida medel	872,2	36,1	908,3	-	-	908,3
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>8 107,3</b>	<b>47,1</b>	<b>8 154,5</b>	<b>-6 572,6</b>	<b>-</b>	<b>1 581,9</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>8 318,3</b>	<b>1 444,4</b>	<b>9 762,7</b>	<b>2 755,5</b>	<b>47,7</b>	<b>12 566,0</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>4 713,3</b>	<b>587,9</b>	<b>5 301,2</b>	<b>2 755,5</b>	<b>47,7</b>	<b>8 104,4</b>
Långfristiga räntebärande skulder	2 764,4	272,8	3 037,2	-	-	3 037,2
Övriga långfristiga skulder	339,0	0,3	339,3	-	-	339,3
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 103,4</b>	<b>273,1</b>	<b>3 376,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 376,5</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	312,4	573,7	886,1	-	-	886,1
Övriga kortfristiga skulder	189,2	9,7	199,0	-	-	199,0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>501,6</b>	<b>583,4</b>	<b>1 085,1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 085,1</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>8 318,3</b>	<b>1 444,4</b>	<b>9 762,7</b>	<b>2 755,5</b>	<b>47,7</b>	<b>12 566,0</b>

#### 31 mar 2025

Balansräkning	Utveckling	Förvaltning	Summa segment	Skillnader i redovisningsprinciper	Övrigt	Summa IFRS
Immateriella tillgångar	101,7	-	101,7	-	50,0	151,7
Exploateringsprojekt	-	-	-	1 217,1	-	1 217,1
Förvaltningsfastigheter	-	952,0	952,0	5 972,7	-	6 924,7
Övriga anläggningstillgångar	20,7	72,3	92,9	-	-	92,9
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>122,3</b>	<b>1 024,3</b>	<b>1 146,6</b>	<b>7 189,8</b>	<b>50,0</b>	<b>8 386,4</b>
Exploateringsfastigheter	3 289,0	-	3 289,0	-3 289,0	-	-
Bostadsrätter i produktion	-	-	-	-	-	-
Övriga fordringar	1 014,4	5,7	1 020,0	-958,0	-	62,0
Fordran koncernföretag	1 606,0	-	1 606,0	-1 606,0	-	-
Likvida medel	205,5	15,4	221,0	-	-	221,0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>6 114,9</b>	<b>21,1</b>	<b>6 136,0</b>	<b>-5 853,0</b>	<b>-</b>	<b>283,0</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>6 237,2</b>	<b>1 045,4</b>	<b>7 282,6</b>	<b>1 336,8</b>	<b>50,0</b>	<b>8 669,4</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>5 022,5</b>	<b>383,7</b>	<b>5 406,3</b>	<b>1 336,8</b>	<b>50,0</b>	<b>6 793,1</b>
Långfristiga räntebärande skulder	38,6	272,3	310,8	-	-	310,8
Övriga långfristiga skulder	193,3	0,3	193,5	-	-	193,5
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>231,8</b>	<b>272,6</b>	<b>504,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>504,4</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	887,4	379,5	1 266,9	-	-	1 266,9
Övriga kortfristiga skulder	95,4	9,6	105,0	-	-	105,0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>982,8</b>	<b>389,1</b>	<b>1 372,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 372,0</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>6 237,2</b>	<b>1 045,4</b>	<b>7 282,6</b>	<b>1 336,8</b>	<b>50,0</b>	<b>8 669,4</b>

## NOT 3 Segmentsredovisning, forts

### 31 dec 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
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>159,5</b>	<b>1 389,3</b>	<b>1 548,8</b>	<b>8 734,8</b>	<b>50,3</b>	<b>10 333,9</b>
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
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>7 864,8</b>	<b>48,6</b>	<b>7 913,4</b>	<b>-6 860,1</b>	<b>-</b>	<b>1 053,3</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>8 024,3</b>	<b>1 437,9</b>	<b>9 462,1</b>	<b>1 874,8</b>	<b>50,3</b>	<b>11 387,2</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>5 274,2</b>	<b>558,0</b>	<b>5 832,2</b>	<b>1 874,8</b>	<b>50,3</b>	<b>7 757,2</b>
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
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 370,8</b>	<b>273,8</b>	<b>2 644,6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 644,6</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	195,1	575,2	770,2	-	-	770,2
Övriga kortfristiga skulder	184,2	31,0	215,2	-	-	215,2
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>379,3</b>	<b>606,1</b>	<b>985,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>985,4</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>8 024,3</b>	<b>1 437,9</b>	<b>9 462,1</b>	<b>1 874,8</b>	<b>50,3</b>	<b>11 387,2</b>

## NOT4 IFRS Fastighetsportföljen – värdering

Klövern genomför vid kvartalsbokslut en extern värdering av förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt. Fastighetsportföljen har tagits upp till sammanlagt 10 653,2 (8 141,8) mkr per den 31 mars. Värdet ligger till grund för de värden som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning. Värdeförändringen redovisas i koncernens resultaträkning.

### Förvärv och försäljning

Klövern tillträdde de första 4 fastigheterna i enlighet med avtal som ingicks med Wästbygg Gruppen AB under 2025.

### 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 9 280,4 (6 924,7) mkr. Under perioden har 461,8 (179,7) mkr investerats i ny-, till- och ombyggnad i förvaltningsfastigheterna.

Periodens värdeförändring uppgick till 298,2 (-12,9) mkr. 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 1 372,7 (1 217,1) mkr. Detta inkluderar en nedskrivning om -6,0 (-29,7) mkr och en återförd nedskrivning om 142,7 (29,5) mkr. Samtidigt finns projekt med ett marknadsvärde som överstiger anskaffningsvärdet med 1 680,9 mkr. Dessutom har projekt omklassats till förvaltningsfast-

ighet med 7,5 (0,0) mkr. 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 2025 som finns på [www.klovern.se](http://www.klovern.se).

Det redovisade värdet på förvaltningsfastigheter innefattar bostäder - färdigställda med ett värde om 1 325 mkr, bostäder under uppförande redovisade till 3 132 mkr samt projektfastigheter i förvaltning redovisade till 1 784 mkr. Därutöver innefattar balansposten ett flertal fastigheter i utveckling, dvs bostadsfastigheter där Klövern förbereder för produktion inklusive byggrätter på tillträdda fastigheter med ett redovisat värde om 3 039 mkr. Fastigheterna finns huvudsakligen i Stockholm län.

När det gäller värderingen av hela fastighetsportföljen har direktavkastningskravet bedömts till i genomsnitt cirka 4,5 (4,3) procent. Direktavkastningskravet för bostäder bedöms till i genomsnitt cirka 3,8 (4,1) procent och för lokaler har bedömts ligga mellan 6,3 och 3,7 (6,2 och 4,1) procent. Värdet på ljus BTA baserat på marknadsstatistik har bedömts till mellan 4 och 26 tkr, ett vägt genomsnitt uppgår till 16,5 (14,0) tkr.

Förvaltningsfastigheter	2026 31 mar	2025 31 mar
<b>Ingående redovisat värde</b>	<b>8 834,8</b>	<b>6 757,9</b>
Förvärv av fastigheter	69,3	-
Investeringar i befintliga fastigheter	461,8	179,7
Periodens värdeförändringar	298,2	-12,9
Försäljning fastigheter	-	-
Omklassificeringar	-383,7	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 280,4</b>	<b>6 924,7</b>

Exploateringsprojekt	2026 31 mar	2025 31 mar
<b>Ingående redovisat värde</b>	<b>1 217,1</b>	<b>1 207,5</b>
Ingående anskaffningsvärde	1 785,6	1 778,6
Förvärv av exploateringsprojekt	15,7	-
Nedlagda kostnader	10,9	9,7
Omklassificeringar	-7,5	-
Utgående anskaffningsvärde	1 804,7	1 788,3
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-568,5	-571,0
Periodens nedskrivning	-6,0	-29,7
Periodens återföring av tidigare nedskrivning	142,7	29,5
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-431,9	-571,2
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 372,7</b>	<b>1 217,1</b>
<b>Utgående redovisat värde sammanlagt för fastighetsportföljen</b>	<b>10 653,2</b>	<b>8 141,8</b>

## NOT 5 Finansiering och likviditet

Klövern hade per den 31 mars 2026 räntebärande skulder till kreditinstitut om 2 471,9 (1 498,7) mkr samt obligationslån om 1 281,4 (-) mkr med en genomsnittlig ränta om 5,9 (6,1) procent. Av de räntebärande skulderna till kreditinstitut avser 816,0 (163,7) mkr byggkreditiv i pågående byggnationer där räntan aktiveras. Genomsnittlig ränta exklusive byggkreditiv uppgick till 5,3 (4,2) procent. Andel rörlig ränta uppgick till 43 (70) procent. Räntekänsligheten vid en procentenhets förändring av låneräntorna uppgick till 22,6 (10,5) mkr vid periodens utgång.

Kapitalbindning mkr	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
Inom 1 år	886,1	1 266,9	770,2
Inom 1–2 år	139,9	229,5	193,4
Inom 3–5 år	2 773,6	25,7	2 093,2

Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 908,3 (221,0) mkr. Likvida medel är i sin helhet placerade på konton i svenska banker.

## NOT 6 Värdering av finansiella instrument

Derivat om 4,9 (-0,2) mkr har värderats till verkligt värde över resultaträkningen 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	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
Fastighetsinteckningar	3 662,1	2 050,1	3 662,0
Företagsinteckningar	-	10,3	10,3
<b>Summa</b>	<b>3 662,1</b>	<b>2 060,4</b>	<b>3 672,3</b>

Utöver fastighetsinteckningar finns uttagna pantbrev i eget förvar till ett värde av 1 203,3 (1 506,1) mkr.

## Tvister

Klöverkoncernen har inga pågående tvister av väsentlig art.

## NOT 8 Antal aktier

Stamaktier (tusental)	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
Antal utestående aktier vid periodens början	206 347 536	182 456 752	182 456 752
Nyemissioner	-	8 532 423	23 890 784
<b>Antal utestående aktier vid periodens slut</b>	<b>206 347 536</b>	<b>190 989 175</b>	<b>206 347 536</b>

## NOT 9 Transaktioner med närstående

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

Klövern har köpt tjänster från Walthon Advokater för 1,3 (1,8) mkr där styrelseledamot Patrik Essehorn är delägare. Klövern har även köpt projektutvecklingstjänster för 0,3 (1,6) mkr samt entreprenadstjänster för 16,1 (33,3) mkr från bolag inom ALM Equity under perioden.

## NOT 10

### Väsentliga händelser

#### Väsentliga händelser under perioden

Klövern AB har i februari framgångsrikt emitterat nya seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 500 mkr. De gröna obligationerna emitterades under ett ramverk om 1 000 mkr, med en löptid om 4,0 år, löper med en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 450 baspunkter och har slutligt förfall i februari 2030. De Gröna Obligationerna är noterade för handel på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista för hållbara obligationer.

En extra bolagsstämma har hållits den 1 mars 2026 där Anders Oscarsson valts som ny styrelseordförande i Klöver AB (publ) för tiden intill slutet av nästa årsstämma. På stämman valdes även Stefan Dahlbo, Thirza Hamrin och Charlotte Hybinette som nya styrelseledamöter för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Tidigare styrelseledamöter och styrelsesuppleanter kvarstår som styrelseledamöter.

Mathias Wallestam har utsetts till ny vd på Klövern. Mathias kommer närmast från rollen som vice vd och CFO på Klövern. Han ersätter

Rickard Langerfors som väljer att lämna vd-posten för en ny ledarroll på Klövern som COO Utveckling och ansvarig för affärssegmentet Utveckling. Båda tillträdde sina respektive tjänster den 16 mars 2026.

### Väsentliga händelser efter periodens slut

I samband med årsstämman i Klöver AB (publ) har ledamot Rickard Dahlberg lämnat styrelsen och har ersatts av Alfred Eklöf.

# Nyckeltal

	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
<b>FINANSIELLA NYCKELTAL - IFRS</b>					
Nettoomsättning, mkr	59,5	51,3	219,8	221,4	198,2
Bruttoresultat, mkr	30,8	23,5	114,4	135,7	118,1
Bruttomarginal, procent	51,7	45,8	52,1	61,3	59,6
Rörelseresultat, mkr	3,6	-2,3	8,9	26,3	60,4
Rörelsemarginal, procent	6,1	-4,5	4,1	11,9	30,5
Finansiella intäkter och kostnader, mkr	-34,7	-15,7	-80,1	-79,9	-64,4
Orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar, mkr	434,9	-13,0	644,8	247,1	-1 825,1
Periodens resultat, mkr	347,2	-16,5	495,2	127,2	-1 886,1
Exploateringsprojekt, mkr	1 372,7	1 217,1	1 217,0	1 207,5	1 036,2
Förvaltningsfastigheter, mkr	9 280,4	6 924,7	8 834,8	6 757,9	6 120,5
Bostadsrätter i produktion, mkr	564,1	-	124,6	-	-
Eget kapital, mkr	8 104,4	6 793,1	7 757,2	6 559,7	5 882,4
Räntebärande skulder netto, mkr	2 845,1	1 268,8	2 159,9	1 296,1	1 250,0
Balansomslutning, mkr	12 566,0	8 669,4	11 387,2	8 441,1	7 744,6
Fastighetsportföljens värde, mkr	10 653,1	8 141,8	10 051,8	7 965,4	7 156,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	-19,9	-24,3	-75,4	-69,8	-9,3
Soliditet, procent	64,5	78,4	68,1	77,7	76,0
Soliditet NAV, procent	67,9	81,2	71,1	81,0	78,4
Avkastning på eget kapital, procent	4,6	-0,3	6,9	2,1	E.t.
Belåningsgrad (LTV), procent	40,4	21,5	34,1	21,4	24,9
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	0,1	-0,1	0,1	0,3	0,9
Genomsnittlig ränta, procent	5,9	6,1	5,8	6,0	E.t.
Genomsnittlig ränta exl. byggkreditiv, procent	5,3	4,2	5,0	4,3	E.t.
Genomsnittlig räntebindingstid, år	1,1	0,2	1,1	0,3	E.t.
Genomsnittlig kapitalbindingstid, år	2,2	0,6	2,2	0,7	E.t.
Resultat per aktie, kr	1,68	-0,09	2,48	0,76	-13,93
Substansvärde (NAV) per aktie, kr	40,46	36,05	38,47	36,54	38,50
Justerat NAV per aktie, kr	46,93	37,82	44,27	37,94	E.t.
Värdetillväxt, procent	6,0	-0,3	16,7	E.t.	E.t.

Beräkning av de alternativa nyckeltalen finns på [klovern.se](https://klovern.se)

\*Jämförelsesiffror omräknade utifrån ny definition.

# Nyckeltal

	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec	2024 jan-dec
<b>SEGMENT FÖRVALTNING</b>				
Hysesintäkter, mkr	18,1	13,1	60,9	52,2
Driftnetto, mkr	11,6	9,1	39,3	35,0
Överskottsgrad, procent	64,0	69,9	64,4	67,2
EBITDA, mkr	10,6	8,5	35,6	32,5
Förvaltningsresultat, mkr	3,0	3,6	7,4	9,1
Förvaltningsresultat, procent	16,5	27,4	12,2	17,5
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	1,4	1,7	1,3	1,4
Belåningsgrad (LTV), procent	58,4	60,9	59,0	61,0
Fastighetsportföljens värde, mkr	1 325,0	952,0	1 317,0	952,0
Orealiserad värdeförändring, mkr	4,7	-	26,0	-9,3
Uthyrningsbar area, kvm	25 293	19 767	25 293	19 767
Uthyrningsgrad, procent	100	100	100	100
<b>SEGMENT UTVECKLING</b>				
Nettoomsättning, mkr	641,4	338,9	1 602,3	1 109,0
Bruttoresultat, mkr	130,7	74,5	306,2	305,6
Bruttomarginal, procent	20,4	22,0	19,1	27,6
Rörelseresultat/EBITDA, mkr	107,0	49,3	204,4	198,8
Rörelsemarginal, procent	16,7	14,5	12,8	17,6
Byggrätter, antal	17 400	16 200	17 400	15 700
Produktionsstartade bostäder hyresrätter, antal*	100	393	777	1 017
Produktionsstartade bostäder bostadsrätter, antal	143	-	78	-
Sålda bostäder, antal	44	-	104	-
Bostäder i produktion - hyresrätter, antal*	1 735	1 410	1 635	1 017
Bostäder i produktion - bostadsrätter, antal	221	-	78	-
Försäljningsgrad, procent	56,6	-	64,1	-

Beräkning av de alternativa nyckeltalen finns på [klovern.se](https://www.klovern.se)

\*Jämförelsesiffror omräknade utifrån ny definition.

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

Stockholm den 28 april 2026

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

Anders Oscarsson  
Styrelsens ordförande

Joakim Alm  
Styrelseledamot

Rickard Dahlberg  
Styrelseledamot

Stefan Dahlbo  
Styrelseledamot

Charlotte Hybinette  
Styrelseledamot

Patrik Essehorn  
Styrelseledamot

Thirza Hamrin  
Styrelseledamot

Petri Valkama  
Styrelseledamot

Sebastian Vallgård  
Styrelseledamot

Mathias Wallestam  
VD

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

# Definitioner

I rapporten presenteras ett antal finansiella nyckeltal och mått som inte är definierade enligt IFRS. Klöveran ser 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.

## SEGMENT FÖRVALTNING

### Driftnetto

Hysesintäkter minskade med driftskostnader.

### Överskottsgrad, procent

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

### Förvaltningsresultat

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

### Förvaltningsresultat, procent

Förvaltningsresultat dividerat med hyresintäkter.

### Uthyrningsgrad, procent

Kontrakterad area dividerat med uthyrningsbar area.

### Uthyrningsbar area, kvm

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

## SEGMENT UTVECKLING

### Försäljningsgrad

Antal sålda bostäder i produktion i relation till totalt antal bostäder i produktion, exklusive hyresrätter.

## FINANSIELLA NYCKELTAL

### Bruttomarginal, procent

Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

### Rörelsemarginal, procent

Rörelseresultat i förhållande till nettoomsättning.

### EBITDA marginal, procent

EBITDA i förhållande till nettoomsättning.

### Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

### Belåningsgrad (LTV), procent

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

### Fastighetsportföljens värde

Summa av redovisade värdet av exploateringsprojekt och förvaltningsfastigheter.

### Justerad balansomslutning

Balansomslutning exklusive goodwill och nyttjanderättstillgångar.

### 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.

### Värdetillväxt

Tillväxt i justerad NAV under perioden.

### 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 mars 2026. 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 År 2024 emitterades även 162 preferensaktier.

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



# Finansiell kalender och kontaktinformation



## Finansiell kalender

Delårsrapport januari - juni

16 juli 2026

Delårsrapport januari - september

23 oktober 2026

## Kontakt

Klövern AB (publ)

Kungsgatan 5

111 43 Stockholm

Organisationsnummer: 556733-4379

Säte: Stockholm

Mathias Wallestam

VD

Tel: 073 748 07 77

För mer information besök vår  
webbplats [klovern.se](https://www.klovern.se)