

Bokslutskommuniké

31 december 2022

Q4

Oktober – december

- Intäkterna för kvartalet uppgår till 139,4 mkr (115,1), en ökning med 21,1 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Koncernens driftnetto uppgår till 75,4 mkr (62,9), motsvarande en ökning med 19,9 procent jämfört med samma kvartal föregående år.
- Kvartalets förvaltningsresultat uppgår till 25,4 mkr (22,7) en ökning med 11,9 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgår till -147,7 mkr (303,7) och för derivat till 9,5 mkr (4,4).
- Kvartalets resultat uppgår till -96,2 mkr (251,7), motsvarande -0,73 kr per aktie (2,19).
- Belåningsgraden uppgår per 31 december till 49,7 procent, med endast bankbelåning.

Januari - december

- Intäkterna uppgår för perioden till 501,6 mkr (344,2), en ökning med 45,8 procent jämfört med motsvarande period föregående år.
- Koncernens driftnetto uppgår för perioden till 278,9 mkr (189,9).
- Förvaltningsresultatet uppgår till 113,4 mkr (76,4), en ökning med 48,4 procent jämfört med motsvarande period föregående år.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgår till -25,7 mkr (737,3) och för derivat till 95,9 mkr (10,9).
- Periodens resultat uppgår till 125,1 mkr (640,5), motsvarande 0,95 kr per aktie (7,75).
- Substansvärde per aktie uppgår till 34,4 kr (33,9) vilket är en ökning med 1,5 procent jämfört med föregående år.
- Styrelsen föreslår till stämman att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2022, vilket är i linje med bolagets utdelningspolicy.

Perioden i korthet

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet 2022

- Anslutit till LFM30 som är Malmös lokala färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor senast år 2030, bestående av sex strategiska fokusområden med detaljerade målsättningar.
- Reviderat och antagit nya hållbarhetsmål i linje med Parisavtalet och FN:s globala mål för hållbar utveckling. De nya målen innefattar även socialt ansvar och bolagsstyrning.
- Tecknat ett sexårigt hyresavtal om cirka 350 kvm med Statens Servicecenter i Västervik med ett årligt hyresvärde om cirka 1,7 mkr, samt ett utökat hyresavtal med Praktikertjänst i Malmö om ytterligare drygt 130 kvm uppgående till cirka 0,2 mkr i årshyra.

Väsentliga händelser under perioden

- Förvärv av 126 hyreslägenheter i Umeå tätort till ett underliggande fastighetsvärde om 175 mkr, med sammantagna ytor om cirka 8 700 kvm. Förvärvet finansierades med banklån och egen kassa.
- Tilldelats markanvisning av Skellefteå kommun i stadsdelen Anderstorg. Markanvisningen omfattar färdig detaljplan med cirka 7 200 kvm BTA där bolaget kommer att uppföra omkring 100 hyreslägenheter.
- Vunnit markanvisningstävling i Växjö kommun i stadsdelen Vikaholm. Vikaholm kännetecknas som ett hållbart bostadsområde och kommer innehålla cirka 1 000 bostäder när området är färdigställt. Bidraget från KlaraBo grundar sig på cirka 10 500 kvm BTA motsvarande omkring 120 hyreslägenheter.
- Tilldelats, tillsammans med samarbetspartnern OBOS Nya Hem, markanvisning av Malmö stad vid kvarteret öster om mässan i Hyllie. Markanvisningen omfattar en färdig detaljplan om 21 500 kvm BTA motsvarande 318 lägenheter som kombinerar bostads- och hyresrätter. Volymen på exploateringen delas lika mellan KlaraBo och OBOS där detaljplanen vunnit laga kraft och byggstart är planerad till våren 2024.
- Omstämpling av 515 000 A-aktier till B-aktier innebärande att antal röster i bolaget går ner från 283 162 883 till 278 527 883 där varje A-aktie representerar tio röster och varje B-aktie en röst.
- Rekrytering av interim hållbarhetschef, Kristin Lundmark, med start i mitten av augusti, som ett led i att fortsätta utveckla KlaraBos strategiska hållbarhetsarbete.
- Refinansierat befintlig skuld om cirka 1,5 mdkr motsvarande knappt 40 procent av total lånevolym, med tre till fem års löptid. Därutöver tagit upp nya lån om knappt 250 mkr samt säkrat upp ytterligare upplåning om drygt 1,3 mdkr att nyttjas vid framtida förvärv. Uppläggningskostnader om knappt 11 mkr bokade som en engångspost i resultaträkningen.
- Som ett resultat av refinansieringen ökade bolagets kreditbindningstid samtidigt som den genomsnittliga lånemarginalen sjönk då krediterna tecknats till mer fördelaktiga marginaler än vad bolaget tidigare hade. KlaraBo har efter refinansieringen drygt 2 mdkr i tillgängliga medel.
- Påbörjat återköpsprogram med stöd av bemyndigande från årsstämman den 3 maj 2022. Förvärv får ske av högst så många aktier att KlaraBo efter förvärv innehar högst tio procent av samtliga aktier i bolaget till ett pris inom det vid varje förvärvstillfälle registrerade kursintervallet. Betalning för aktierna erlägges kontant.
- Förändringar i ledningsgruppen för att effektivisera arbetet kopplat till tillväxtstrategin inom nyproduktion. Nuvarande affärsutvecklingschef, Magnus Johansson, tillträdde den 1 september 2022 ny roll med ansvar även för bolagets nyproduktion.
- Förvärv av 37 hyreslägenheter i Västervik till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 34 mkr, med sammantagna ytor om 2 200 kvm BOA fördelat på tre fastigheter. Fastigheterna kompletterar KlaraBos 167 befintliga hyreslägenheter på orten och kommer att förvaltas av befintlig organisation.
- Förvärv av bostadsrättsportfölj i Östersund om totalt 877 hyreslägenheter till ett värde om cirka 860 mkr efter avdrag för latent skatt, med sammantagna ytor om cirka 62 000 kvm. Hyresvärdet uppgår till cirka 65 mkr per år med en snitthyra om 964 kr/kvm. Förvärvet finansierades med banklån och egen kassa där banklånen löper med en fast ränta om 1,4 procent.
- Tecknat ett fyraårigt hyresavtal omfattande drygt 2 000 kvm med Polismyndigheten i Borlänge. Hyresvärdet uppgår till cirka 4,4 mkr

Periodens resultat

125,1 MKR

640,5 MKR 2021

Substansvärde/aktie

34,5 KR

33,9 KR 2021

Reell uthyrningsgrad bostäder

98,1 %

98,6 % 2021

Antal lägenheter i
projektutveckling**1 509** ST

1 494 ST 2021

Nyckeltal – för fullständig nyckeltalstabell sidan 24.

	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Hysesintäkter, mkr	139,4	115,1	501,6	344,2
Förvaltningsresultat, mkr	25,4	22,7	113,4	76,4
Periodens resultat, mkr	-96,2	251,7	125,1	640,5
Överskottsgrad, %	54,1	54,6	55,6	55,2
Reell uthyrningsgrad, %	98,1	98,6	98,1	98,6
Förvaltningsfastigheter, mkr	9 170,7	7 850,0	9 170,7	7 850,0
Antal lägenheter i förvaltning	6 533	5 412	6 533	5 412
Antal lägenheter i projektutveckling	1 509	1 494	1 509	1 494
Soliditet, %	44,6	49,3	44,6	49,3
Belåningsgrad, %	49,7	41,6	49,7	41,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,1	2,0	2,1
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,19	0,20	0,86	0,93
Resultat per aktie före utspädning, kr	-0,73	2,19	0,95	7,75
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-0,73	2,17	0,95	7,67
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	34,5	33,9	34,5	33,9
Antal aktier vid periodens utgång, miljontal*	131,2	131,8	131,2	131,8
Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden före utspädning, miljontal	131,4	114,8	131,7	82,3
Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, miljontal	131,4	115,7	131,7	83,2

*Antal aktier har förändrats i samband med bolagets återköpsprogram

VD Andreas Morfiadakis har ordet

Värdeskapande åtgärder ger stöd för våra fastighetsvärden

KlaraBo fortsatte att förädla beståndet under fjärde kvartalet. Totalt genomfördes hela 86 renoveringar för kvartalet vilket starkt bidragit till att hyresvärdet för bostäder ökat med hela 1,1 procentenheter exklusive generell hyreshöjning. För året har vi i snitt renoverat 72 lägenheter per kvartal under 2022, en rekordsiffra för oss. Fördelen med vår modell är att vi själva har kontroll över vår affär samtidigt som efterfrågan sannolikt förblir hög givet det minskade byggandet. Omkring två tredjedelar av vårt totala bestånd om cirka 6 500 lägenheter är fortfarande i behov av uppgradering vilket ger arbetsro i en för övrigt osäker marknad.

Jag belyste redan under Q2 och Q3 att marknadsvärdena sannolikt skulle behöva justeras med anledning av kraftigt stigande räntor och avsaknaden av transaktioner som påvisar att värdena är intakta. Under kvartalet visade externa värderingar att värdet på fastigheter har kommit ned som en följd av att avkastningskraven ökat med i snitt cirka 25 baspunkter. I vår känslighetsanalys motsvarar en ökning i denna storlek drygt 510 mkr, eller cirka 5 procent av värdet från tredje kvartalet, i värdetapp allt annat lika. Det är dock här vi ser potentialen i KlaraBos affärsmodell som tack vare värdeskapande åtgärder samt att inflationen inte ökat mer, begränsade vår värdenedgång till 148 Mkr under kvartalet. Det är således viktigt att vi fortsätter utveckla beståndet genom förädling och förtätning i linje med vår strategi. Vi har idag en snitthyra om låga 1 026 kr/kvm för den del av beståndet där vi har en förädlingspotential, vilket lämnar betydande utrymme för värdeskapande arbete framöver genom förädling.

Aktiv riskbegränsning

Vi ser en orolig marknad kring oss och har agerat proaktivt för att begränsa riskerna och löpande säkerställa en långsiktigt stabil finansiering. I balansräkningen finns endast marginella värden upptagna för projektportföljen sedan vi sänkt risken genom att dra ned på nyproduktionstakten. Vår räntesäkringsnivå uppgår nu till 67,1 procent och vi har under 2022 förlängt räntebindningstiden från 1,6 år till 3,4 år. Därtill har vi en kreditbindningstid om 2,5 år, där drygt 500 Mkr förfaller under senare delen av 2023. Belåningsgraden uppgår till 49,7 procent med endast banklån och vi hade cirka 340 Mkr i kassan vid årsskiftet. Sammantaget gör detta att vi bedömer att risknivån är låg och att bolaget står finansiellt stabilt.

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

Ökat fokus på hållbar utveckling

Det hände även en hel del på hållbarhetsområdet i kvartalet. Vi reviderade respektive antog nya hållbarhetsmål i linje med Parisavtalet och FN:s globala mål för hållbar utveckling. De nya målen som presenteras här i rapporten inkluderar även socialt ansvar och bolagsstyrning. Vidare anslöt vi oss till LFM30 som är Malmös lokala plan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor senast år 2030. Initiativet är i linje med vår målsättning att ha klimatneutrala fastigheter senast år 2030.

Utsikter

Världen har de senaste åren ställts inför en rad utmaningar som pandemi, kraftigt stigande energipriser och inflation. På ett eller annat sätt anpassar sig dock världen till nya, om än trista, förutsättningar varför vi är övertygade om att hyresnivåer och energipriser långsiktigt kommer att hitta nya jämviktslägen. Utvecklingen är fortsatt svåröversäglig, men nyligen har vi sett en rad indikationer på att utsikterna om Sveriges konjunktur inte är fullt så pessimistiska som under fjärde kvartalet.

Som tidigare signalerats avser vi inte att föreslå någon utdelning för verksamhetsåret. Detta då vi ser att vi kan skapa mer aktieägarvärde långsiktigt genom att fortsätta återinvestera i vår fastighetsportfölj. Det är inte heller omöjligt att det senare i år kommer att uppstå intressanta förvärvsmöjligheter, efter det att transaktionsmarknaden varit avvaktande i fjärde kvartalet och i början av 2023.

Andreas Morfiadakis
VD KlaraBo



Andreas Morfiadakis, VD

Detta är KlaraBo

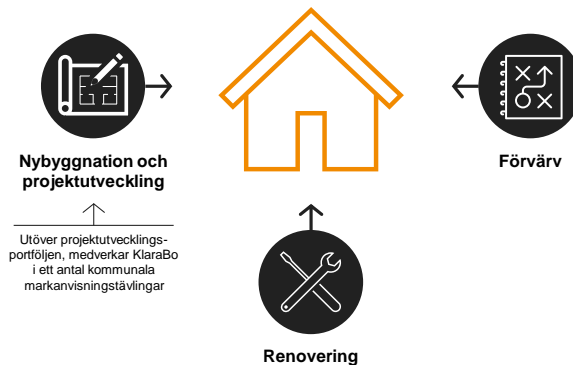
KlaraBo är ett fastighetsbolag som förvärvar, uppför, äger och förvaltar attraktiva bostäder. Företaget grundades 2017 och agerar över hela landet. Strategin är att i tillväxtregioner förvärva befintliga bostadsfastigheter liksom mark för nyproduktion. Våra nyproducerade bostäder är egenutvecklade och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

Bolaget inriktar sig på bostadsfastigheter, vilka per den 31 december utgör 88 procent av kontrakterade hyror. Per den 31 december har KlaraBos fastighetsbestånd en uthyrningsbar yta om cirka 498 712 kvm fördelat på 6 533 lägenheter samt kontrakterade hyror om cirka 569 mkr på årsbasis. Portföljen omfattar även 1 509 lägenheter under byggnation och projektutveckling.

Övergripande mål

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

KlaraBos affärsmodell



Hög tillväxtpotential i substansvärde från förvärv, nybyggnation och renoveringar



Östersund

Operationella mål

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

Finansiella mål

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

Utdelningspolicy

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

Hållbarhetsmål

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

Finansiella riskbegränsningar

KlaraBo eftersträvar en begränsad finansiell risk med följande övergripande riskbegränsningar:

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

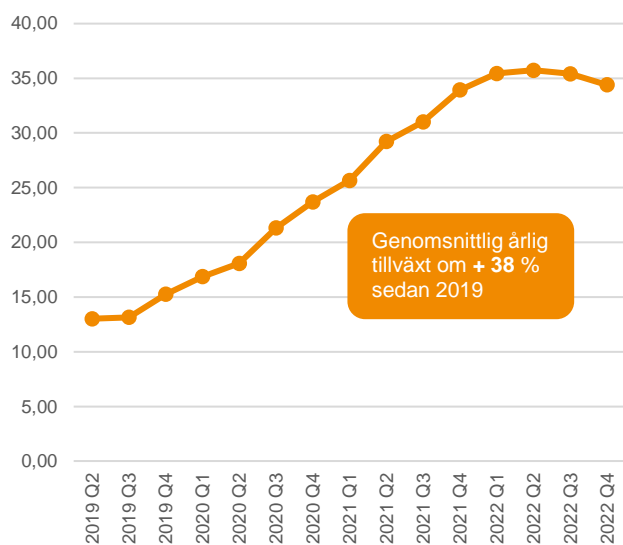
Strategi

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

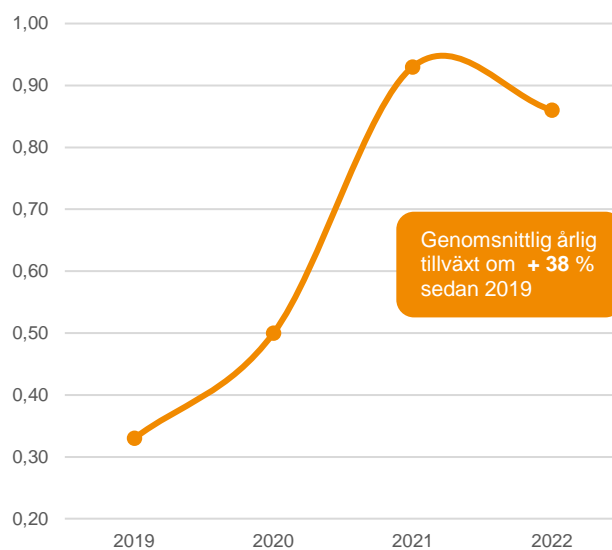
- Förvärv av bostadsfastigheter, företrädesvis med renoveringspotential, och förvärv av markområden och byggrätter för nyproduktion av bostäder för långsiktigt ägande.
- Nybyggnation av hållbara och miljöcertifierade, kvalitativa, funktionella, kostnads- och yteffektiva bostäder genom egenutvecklade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

ÖVERGRIPANDE MÅL		Mål	Utfall 2022
Förvaltd yta, BOA	Vid utgången av år 2025 har KlaraBo som målsättning att äga och förvalta minst en halv miljon kvadratmeter bostäder.	>500 000 kvm	433 080
Byggrätter	Under perioden 2021 till 2023 har KlaraBo som målsättning att byggstarta minst 200 bostäder och därefter är det långsiktiga målet att byggstarta minst 500 bostäder per år. Bostäderna ska främst vara egenutvecklade och miljöcertifierade.	>200 bostäder	-
Hyresvärde	Hyresutvecklingen för befintliga bostäder som är renoveringsbara ska genom aktiv förvaltning och investeringar materiellt överstiga den allmänna årliga hyreshöjningen.	>Allmän hyreshöjning	2,9 procentenheter
Långsiktigt substansvärde	Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i Långsiktigt Substansvärde per aktie om minst 15 procent inklusive eventuella värdeöverföringar.	>15%	Se graf nedan
Förvaltningsresultat	Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om minst 12 procent.	>12%	Se graf nedan
Utdelning	Långsiktigt ska KlaraBo dela ut 50 procent av beskattat förvaltningsresultat. Dock kommer KlaraBo att prioritera tillväxt genom nyproduktion, investeringar i befintligt bestånd och förvärv, under de närmaste åren, varför utdelningar då kan komma att utebli.	>50% av beskattat förvaltningsresultat	-
Hållbarhet	Övergripande mål inom området klimat och energi är att bolaget senast 2030 endast använder förnybar energi för el, värme och bilar samt att vi senast 2045 ska ha uppnått klimatneutralitet i hela värdekedjan.	2030 - Endast förnybar energi 2045 - Klimatneutrala	-

Långsiktigt substansvärde per aktie, kr



Förvaltningsresultat per aktie, kr



Höör

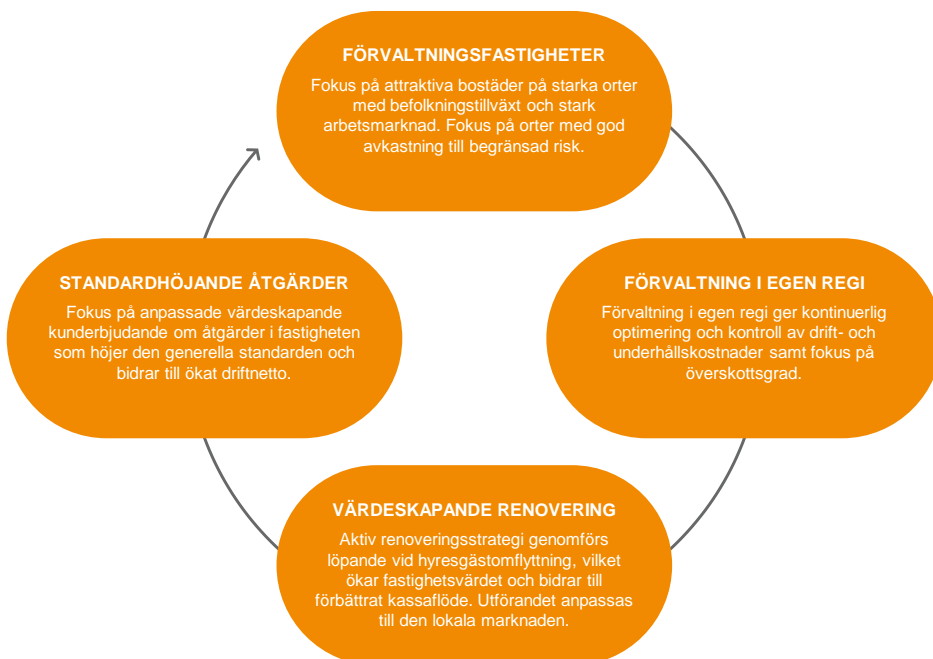
Fastighetsbestånd

Förvaltningsfastigheter

KlaraBos bestånd av förvaltningsfastigheter finns i hela Sverige, från Trelleborg i söder till Umeå i norr och Visby i öst. Portföljen består till 88 procent av bostadsfastigheter. Fastigheterna är uppdelade i fyra geografiska områden, Syd, Öst, Mitt samt Norr. Bolagets fokus är förvaltningsfastigheter på orter med befolkningstillväxt och stark arbetsmarknad.

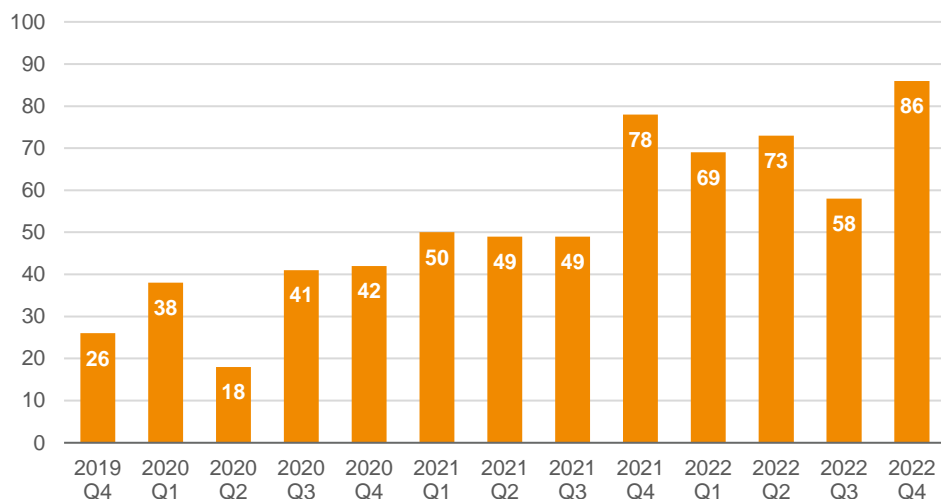
Fastighetsinnehavet består av 224 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 498 712 kvm exklusive parkeringsplatser och garage.

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



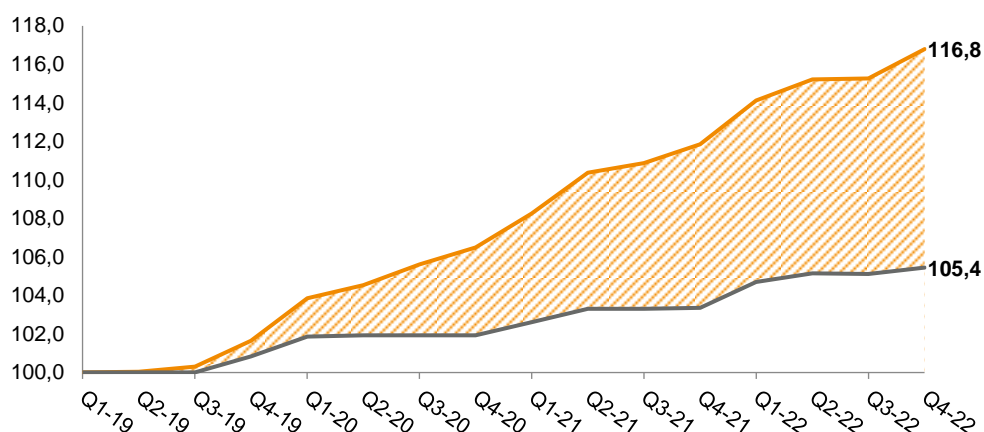
Under kvartalet har bolaget investerat 61,7 mkr (51,5) i befintliga förvaltningsfastigheter genom värdeskapande åtgärder, där värdeskapande totalrenovering är den främsta investeringsåtgärden men även energibesparingsåtgärder. Totalrenovering innebär att lägenheterna renoveras i samband med naturlig omflyttning i beståndet. Renoveringsåtgärd genomförs när en befintlig hyresgäst är avflyttad och avslutas innan ny hyresgäst flyttar in. Renoveringen pågår under fyra till sex veckor och under den perioden redovisas lägenheten som vakant vilket tillfälligt påverkar den ekonomiska uthyrningsgraden negativt.

Antal utförda totalrenoveringar



Hyresvärdesutveckling

%-enheter



Ett av de operationella målen är att hyresutvecklingen för bostäder ska överstiga den generella årliga hyreshöjningen genom aktiv förvaltning och investeringar. Grafen ovan speglar uppfyllelsen av detta mål där hyresutvecklingen överstiger den generella höjningen med 11,3 procentenheter för jämförbart bestånd sedan 2019. Under fjärde kvartalet ökade skillnaden i hyresvärdet med 1,4 procentenhet, inklusive generell hyreshöjning för Ronnebyportföljen. Justerat för den generella hyreshöjningen i Ronneby uppgår det ökade hyresvärdet för bostäder till 1,1 procentenhet under fjärde kvartalet. Standarden på orenoverade lägenheter är oftast låg och totalrenovering sker då vi anser att lägenheterna uppnått sin tekniska livslängd. Vi nollställer den tekniska standarden och ser till att lägenheterna uppnår dagens standard med bland annat moderna kök, badrum och energieffektiva installationer. För detta finns både behov och efterfrågan från hyresgäster.

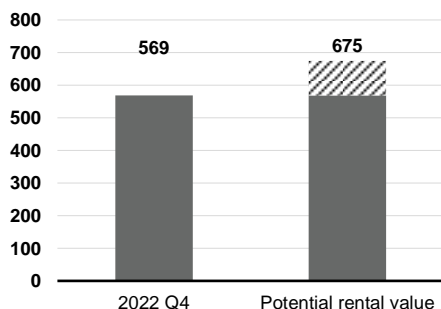
Anledningen till att KlaraBo kan upprätthålla nivån av antal renoveringar är att den naturliga omflyttningen i beståndet är relativt konstant och att de lägenheter som det sker omflyttning i är orenoverade. Utfallet för fjärde kvartalet är 86 lägenheter vilket gör att renoveringssnittet för de fyra senaste kvartalerna ligger på 72 lägenheter per kvartal. Vår bedömning är att takten bör ligga på snarlik nivå även kommande kvartal.

Uthyrningsläget är fortsatt starkt och samtliga renoverade lägenheter hyrs ut efter färdigställande. Detta resulterar i en stark reell uthyrningsgrad om 98,1 procent.



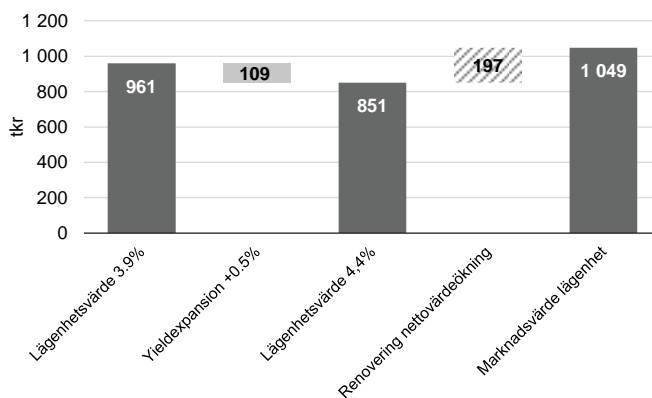
Utöver åtgärderna för totalrenoveringar av lägenheterna fokuserar KlaraBo på anpassade kunderbjudanden i form av generella standardhöjande åtgärder i fastigheterna. Detta sker i form av erbjudanden till befintliga hyresgäster om olika tillval som leder till ökad kundnöjdhet och som samtidigt bidrar till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

Kontrakterad årshyra, mkr



Diagrammet ovan illustrerar kontrakterad årshyra för befintlig förvaltningsportfölj per 31 december 2022, med tillägg för förväntad kontrakterad årshyra efter renovering av befintligt orenoverat bestånd.

Värdepotential per lägenhet



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

Förvaltningsfastigheter exklusive projektutveckling

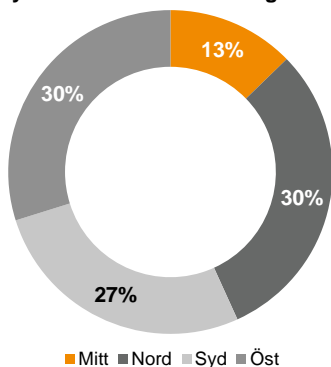
Region	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Yta, tkvm			Marknadsvärde	
			BOA	LOA	Totalt	mkr	kr/kvm
Mitt	76	851	54,7	11,8	66,5	1 147	17 246
Nord	34	2 040	141,3	10,5	151,8	2 294	15 111
Syd	60	1 673	107,4	26,2	133,6	2 901	21 719
Öst	54	1 969	129,7	17,1	146,8	2 665	18 159
	224	6 533	433,1	65,6	498,7	9 008	18 063

Region	Hyresvärde		Ekonomisk uthyrn.grad, %	Reell uthyrn.grad, %	Kontrakterad årshyra, mkr	Fastighetskostnader		Driftnetto	
	mkr	kr/kvm				mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Mitt	85,1	1 278	92,2	96,7	78,4	32,9	495	45,5	684
Nord	161,8	1 065	93,8	97,3	151,7	65,6	432	86,1	567
Syd	176,4	1 321	94,7	98,3	167,2	57,5	430	109,7	821
Öst	178,6	1 217	96,0	99,5	171,5	57,2	390	114,3	779
	601,9	1 207	94,5	98,1	568,8	213,2	428	355,6	713

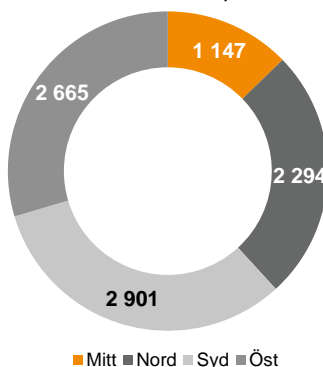
Direktavkastning, %	3,9%
Justerad direktavkastning*, %	4,1%
Fastighetsadministration	29,7 60
Driftnetto inkl. fast.admin.	568,8 242,9 487 325,9 654

* Hyresintäkterna har ökats med 18 mkr baserat på antagandet att hyran för samtliga bostäder höjs med 4% för 2023.

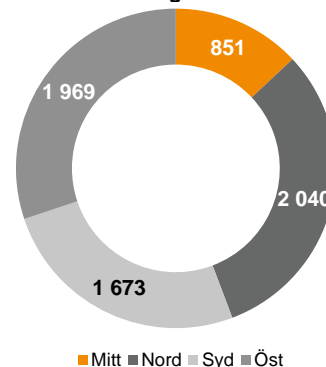
Hyresintäkter bostadsfastigheter



Marknadsvärde, mkr



Antal lägenheter



Projektutveckling och nyproduktion

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

Projektutveckling

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

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

Antalet lägenheter i projektutvecklingsportföljen uppgår till 1 509 st.



Nyproduktion

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

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

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

KlaraBo har per 31 december fyra pågående projekt med 127 lägenheter i produktion samt ytterligare 1 382 lägenheter under projektutveckling, totalt sett 1 509 lägenheter.

Projektportfölj

Kvartalet har fortsatt präglats av höga produktionskostnader och utmaningarna med att upphandla entreprenörer till rimliga priser kvarstår. Tillsammans med osäkerhet gällande marknadens syn på direktavkastning för nyproducerade hyresrätter och med en fortsatt svag krona är läget alltför svårbedömt.

Då marknadsläget inte förbättrats innebär det att vi inte påbörjat något nyproduktionsprojekt under kvartalet och som en följd av det inte uppnår målet med att byggstarta 200 lägenheter under 2022.

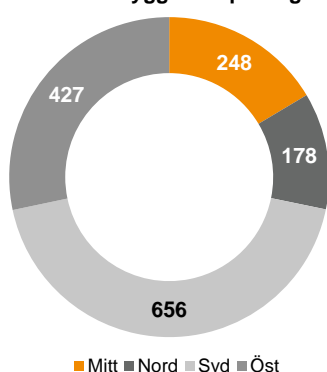
Med anledning av bolagets beslut under tredje kvartalet att tills vidare skjuta på ännu ej startade projekt fanns en risk att några markanvisningar eller avtal skulle komma att förändras. Tidigare redovisade byggrätter i Karlstad, Karlshamn samt Motala har därmed under kvartalet tagits bort ur tabellen. Detta beror på förändring i JV-partens ägande och rådighet över aktuella fastigheter. Förhandling pågår med de nya aktörerna om en eventuell fortsättning av JV-samarbetet. Även tidigare redovisad byggrätt i Skellefteå har tagits bort ur tabellen då tiden för markanvisning löpt ut. Vårt intresse för att bygga i Skellefteå kvarstår men övriga tilldelade aktörer har antingen valt att hoppa av alternativt inte levererat ett fungerande projektförslag. Skellefteå kommun har valt att göra ett omtag för området där nu nya aktörer jämte oss söks. Planen från kommunen är att under våren kunna skriva nya markanvisningsavtal med oss samt nya aktörer.

Samtliga pågående nyproduktionsprojekt är så gott som uteslutande upphandlade med fasta priser vilket innebär att generella kostnadsförändringar i marknaden har en mindre påverkan på produktionskostnaderna. Därutöver är pågående projekt valutasäkrade och förändringar i EURSEK kursen påverkar därmed inte dessa kalkyler. För ej startade projekt i upphandlingsprocess har genomsnittlig EURSEK kurs för perioden använts i kalkylerna.

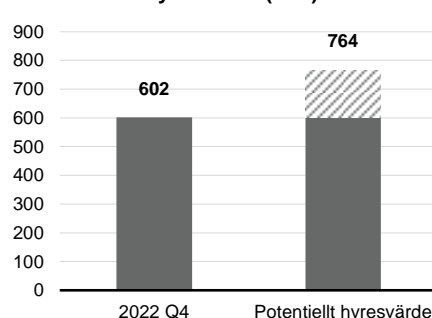
Information om projekt i pågående projektutveckling inkluderar bedömningar och antaganden vilket innebär osäkerhet gällande tidplaner, areor, kostnader samt framtida hyresvärde. Informationen uppdateras löpande och ska därmed inte ses som en prognos.

För en fullständig överblick av pågående byggnation och projektutveckling per 31 december, se nedan.

Planerade byggrätter per region



Hyresvärde (mkr)



Diagrammet ovan till vänster visar antal planerade byggrätter per geografisk region, medan diagrammet ovan till höger illustrerar hyresvärdet för befintlig förvaltningsportfölj per 31 december 2022, med tillägg för förväntat hyresvärde för pågående nybyggnation vid färdigställande.

Pågående byggnation och projektutveckling

Region	Projekt	Kommun	Antal lägenheter	Area, tkvm		Bedömd byggstart	Bedömd inflyttning	Hyresvärde		Status	Ägar-andel, %
				BTA	BOA			mkr	kr/kvm		
Pågående byggnation											
Syd	Bardisanen 14	Malmö	30	1,2	0,9	2021	2023	2,1	2 132	2	100
Mitt	Kvarnsveden 3:197	Borlänge	58	4,5	3,7	2021	2023	6,8	1 855	1	60
Syd	Bildsnidaren 1	Trelleborg	23	1,7	1,4	2021	2023	2,5	1 837	1	100
Syd	Navaren 8 & 10 vind	Helsingborg	16	0,8	0,6	2021	2023	1,3	2 132	1	100
Pågående projektutveckling											
Nord	Härsta 9:3	Sundsvall	68	5,1	4,2	2024	2025	8,2	1 960	1	60
Syd	Aspeholm 13	Lund	20	1,4	1,2	2024	2025	2,2	1 816	2	100
Syd	Hällefundran 8, vind	Malmö	13	0,6	0,5	2023	2024	0,9	2 000	3	100
Nord	Gullbernahult 101 & 31	Karlskrona	48	3,8	3,2	2024	2026	5,6	1 750	2	60
Öst	Rödjan 7	Kävlinge	238	20,0	15,5	2024	2026	28,7	1 850	3	60
Mitt	Falun 9:22	Falun	135	11,0	8,7	2024	2026	16,1	1 850	3	60
Nord	Hässleholm 87:22	Hässleholm	62	5,3	4,6	2024	2026	7,6	1 650	3	100
Mitt	Sätra	Västerås	55	4,5	3,6	2024	2025	6,8	1 900	3	100
Syd	Fängelset 2	Kristianstad	107	7,5	6,0	2024	2025	11,4	1 890	3	100
Syd	Ekorren 1	Jönköping	76	6,4	4,4	2023	2024	8,3	1 905	2	100
Öst	Elefanten 30	Oskarshamn	39	2,5	2,0	2023	2024	3,1	1 569	2	100
Syd	Bogen 1	Gotland	211	14,5	11,6	2024	2025	20,3	1 750	3	100
Syd	Snickarglädjen 1	Växjö	120	10,8	7,8	2024	2025	14,6	1 872	3	100
Öst	Öster om mässan	Malmö	150	9,8	7,5	2024	2026	11,5	1 528	3	100
Syd	Källan 6 & 8 (etapp 2)	Borlänge	40	2,7	2,1	2024	2025	4,1	1 959	2	60
Totalt			1 509	114,2	89,5			162,3	1 813		

Status:

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

Hållbarhet

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

KlaraBo har genomfört ett arbete med att kartlägga vilken påverkan verksamheten har på omvärlden, vilka våra prioriterade områden är samt målsättning inom respektive område.

Genomförd process inleddes med en intressentdialog (hyresgäster, medarbetare, styrelse, ägare samt Hyresgästföreningen) genom webbenkät, workshops samt djupintervjuer vilket resulterade i att KlaraBo identifierade de hållbarhetsområden (se bild nedan) där bolaget har en faktisk och potentiell påverkan på omvärlden.

I en efterföljande väsentlighetsanalys bedömdes områdena, med hjälp av en hållbarhetskonsult, utifrån allvarlighetsgrad och sannolikhet för att identifiera de mest väsentliga frågorna för KlaraBo att arbeta vidare med och målsätta inom.



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

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmågan på tolv månadersbasis per 31 december, för KlaraBos förvaltningsverksamhet. Det är viktigt att notera att intjäningsförmågan inte är en prognos, utan endast är att beakta som en teoretisk ögonblicksbild, som presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning om den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer.

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

Aktuell intjäningsförmåga tar sin utgångspunkt i de fastigheter som ägdes per 31 december och dess finansiering, varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjänning på årsbasis som förvaltningsverksamheten har vid denna tidpunkt. Vidare har värdeutveckling i fastighetsbeståndet och värdeförändringar avseende derivat, samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar inte beaktats i den aktuella intjäningsförmågan.

Intäkter avseende nyförvärv är framtagna enligt faktisk kontrakterad hyra, och kostnaderna är antagna utifrån den information som delgetts i samband med transaktionerna.

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Mkr	Jämförbart bestånd med fg kvartal		2022-10-01	2022-07-01	2022-04-01	2022-01-01
	2023-01-01	2023-01-01				
Hysesintäkter	568,8	568,8	560,5	494,8	482,3	464,6
Fastighetskostnader	-242,9	-242,9	-228,2	-198,3	-196,6	-192,3
Driftnetto	325,9	325,9	332,4	296,5	285,7	272,4
Överskottsgrad, %	57,3	57,3	59,3	59,9	59,2	58,6
Centrala administrationskostnader	-40,0	-40,0	-40,0	-37,0	-37,0	-35,0
Finansiella intäkter/kostnader	-160,5	-160,5	-142,6	-95,9	-74,9	-72,3
Förvaltningsresultat	125,4	125,4	149,8	163,6	173,8	165,1
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,95	0,95	1,14	1,24	1,32	1,25
Antal aktier, milj	131,8	131,8	131,8	131,8	131,8	131,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	2,1	2,7	3,3	3,3

Hysesintäkterna har under kvartalet ökat med 8,3 mkr där cirka 5,2 mkr förklaras av årlig indexering av lokaler och ytterligare drygt 2 mkr är ett resultat av genomförda ROT-renoveringar under kvartalet vilka uppgår till 86 lägenheter. Resterande förklaras av årlig generell hyreshöjning av bostäder på en av våra orter. Hysesintäkterna ovan haltar dock då hyresförhandling per 1 januari för 2023 enbart är överenskommen för 300 av våra totalt drygt 6 500 lägenheter. Hysesintäkterna hade ökat med ytterligare cirka 18 mkr under antagandet att hyran för 2023 hade höjts med 4 procent för resterande lägenheter. Detta hade resulterat i en justerad överskottsgrad om 58,6 procent.

Kostnaderna har ökat med drygt 6% sedan föregående kvartal främst som ett resultat av höjda driftkostnader. Samtliga driftkostnader förutom el är baserade på historiskt utfall uppräknat med index. Elkostnaderna är baserade på förbrukning för 2021 multiplicerat med genomsnittlig prisnivå per region för perioden oktober 2021 till oktober 2022.

Driftnettot har minskat med knappt 2 procent sedan föregående kvartal som ett resultat av ovan vilket leder till en överskottsgrad om 57,3 procent.

De årliga finansiella kostnaderna har ökat med 17,9 mkr som en effekt främst av en högre rörlig ränta vilket påverkar den del av låneportföljen som inte är räntesäkrad. STIBOR har ökat från 1,73% per september till 2,70% per december. Den genomsnittliga räntan, inklusive derivat, uppgår till 3,3 procent per 31 december.

Räntetäckningsgraden i enlighet med intjäningsförmågan uppgår till 1,8 gånger (1,9 gånger i justerad räntetäckningsgrad om hyresintäkterna ökats med 18 mkr i linje med ovan).

Totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	Not	2022 3 mån okt-dec	2021 3 mån okt-dec	2022 12 mån jan-dec	2021 12 mån jan-dec
Intäkter	1	139,4	115,1	501,6	344,2
Kostnader	2	-64,0	-52,2	-222,7	-154,3
Driftnetto	3	75,5	62,9	278,9	189,9
Centrala administrationskostnader	4	-12,2	-19,5	-46,5	-44,9
Rörelseresultat		63,3	43,4	232,4	145,1
Finansiella intäkter/kostnader	5	-37,9	-20,7	-119,0	-68,7
Förvaltningsresultat		25,4	22,7	113,4	76,4
Värdetförändringar fastigheter	6	-147,7	303,7	-25,7	737,3
Värdetförändringar derivat		9,5	4,4	95,9	10,9
Resultat före skatt		-112,8	330,8	183,6	824,6
Skattkostnad	7	16,6	-79,1	-58,5	-184,1
Periodens resultat		-96,2	251,7	125,1	640,5
Övrigt totalresultat		-	-	-	-
Periodens totalresultat		-96,2	251,7	125,1	640,5
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		-96,2	251,7	125,1	637,9
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	0,0	0,0	2,6
Resultat per aktie före utspädning, kr		-0,73	2,19	0,95	7,75
Resultat per aktie efter utspädning, kr		-0,73	2,17	0,95	7,67
Överskottsgrad		54,1%	54,6%	55,6%	55,2%

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

Resultatanalys januari – december 2022

Resultatposter nedan avser kvartalet 1 oktober till 31 december 2022 samt perioden 1 januari till 31 december 2022. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Samtliga belopp anges i mkr.

Not 1 Intäkter

Kvartalets intäkter uppgår till 139,4 mkr (115,1), vilket motsvarar en ökning med cirka 21,1 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Intäkterna för jämförbart bestånd har ökat med cirka 3,6 procent, främst förklarad av koncernens löpande arbete med standardhöjande åtgärder. Genomförda förvärv samt färdigställande av nyproduktion har tillfört intäkter med 20,1 mkr.

Intäkterna för perioden uppgår till 501,6 mkr (344,2). Ökningen jämfört med motsvarande period föregående år beror främst på förvärvet av Kuststaden i slutet av juni 2021 och Östersund per 30 september 2022 men även förvärv av Umeå i början av 2022, Gävle och Skokloster sommaren 2021, färdigställande av nyproduktion samt koncernens löpande arbete med standardförbättringar har bidragit till periodens ökade hyresintäkter.

Not 2 Kostnader

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

Kostnaderna för kvartalet uppgår till -64,0 mkr (-52,2), vilket motsvarar en ökning med 22,6 procent. För jämförbart bestånd har kostnaderna ökat med 1,5 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Elkostnaden har fortsatt varit volatil under kvartalet där december varit den hittills dyraste månaden för Sverige som helhet, vilket påverkat den totala kostnadsmassan. Detta har emellertid till viss del vägts upp av lägre underhållskostnader i år jämfört med motsvarande kvartal föregående år. De totala elkostnaderna för bolaget utgör numera cirka 12 procent av förvaltningsfastigheternas kostnadsbas mot tidigare mindre än 10 procent. Med anledning av de osedvanligt höga energipriserna har Sveriges regering beslutat om elstöd för hushåll och företag i elprisområde 3 och 4. Elprisstödet sätts utifrån elförbrukningen mellan oktober 2021 och september 2022 vilket för KlaraBo motsvarar cirka 77 procent av den totala förbrukningen för samma period. KlaraBo har inte tagit upp denna kompensation i perioden då information om hur utbetalning kommer att ske och när i tiden ännu inte tagits del av. Bedömningen är emellertid att utbetalning kommer att ske antingen i slutet av första kvartalet 2023 alternativt i början av andra kvartalet 2023.

KlaraBo har idag en prognosticerad elvolym på ca 12 500 MWh/år. För att uppnå en långsiktig hållbarhet har bolaget tecknat ramavtal med Vattenfall för leverans av EPD-certifierad miljöel. Avtalet är volymflexibelt och gäller till 2023. För närvarande ligger ca 70 procent av den totala volymen i avtalet med Vattenfall. Resterande volymer kommer successivt att fasas in i avtalet i takt med att befintliga avtal med andra leverantörer löper ut.

Periodens kostnader uppgår till -222,7 mkr (-154,3). Kostnaderna är, i likhet med intäkterna, högre än motsvarande period föregående år, vilket är en naturlig effekt av de tillkommande fastigheterna i samband med de förvärv som gjorts och färdigställande av nyproduktion.

Priserna på våra ROT-renoveringar ligger fortsatt på rimliga nivåer men vi ser regionala skillnader i landet. Prisbilden är mer attraktiv i landets södra delar jämfört med de norra. Detta utvärderas och analyseras med målsättningen att erhålla mer snarlika priser över hela landet.

Not 3 Driftnetto och överskottsgrad

Driftnettet för kvartalet uppgår till 75,4 mkr (62,9), vilket är en ökning med 19,9 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Driftnettet för jämförbara fastigheter har ökat med cirka 5,3 procent. För jämförbart bestånd är det ökade driftnettet främst hänförligt till koncernens löpande arbete med standardförbättringar. Färdigställande av nyproduktion och genomförda förvärv har tillfört ett driftnetto om 9,1 mkr. Överskottsgraden för kvartalet uppgår till 54,1 procent (54,6).

Driftnettet för perioden uppgår till 278,9 mkr (189,9) med en överskottsgrad om 55,6 procent (55,2).

Not 4 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader omfattar kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner.

Kostnader för central administration uppgår för kvartalet till -12,2 mkr (-19,5) vilket är i linje med kostnadsnivån för Q1 och Q2 2022, det är dock drygt 1,5 mkr högre än för Q3 2022. Den främsta anledningen till ökade kostnader under fjärde kvartalet är nedlagd tid på hållbarhet, årsredovisning 2022

samt högre konsultkostnader. Kostnaderna för Q4 ligger väsentligt lägre än för jämförbart kvartal föregående år vilket tyngdes av kostnader i samband med noteringen av KlaraBo.

Centrala administrationskostnader för perioden uppgår till -46,5 mkr (-44,9).

Not 5 Finansiella intäkter/kostnader

Finansiella intäkter/kostnader för kvartalet uppgår till -37,9 mkr (-20,7). Ökningen jämfört med föregående års motsvarande kvartal förklaras dels av övertagna/nya krediter kopplade till nyförvärv och färdigställande av nyproduktion, dels av högre rörliga räntor. Därutöver tillkommer ökade räntekostnader för de ränteswapar som ingåtts under perioden.

Finansiella intäkter/kostnader för perioden uppgår till -119,0 mkr (-68,7). Ökningen har samma förklaringsgrunder som för kvartalet samt att lån, och därmed finansiella kostnader, tillkom i slutet av Q2 2021 till följd av förvärv av Kuststaden och Gävle och Skokloster, med helårseffekt först i år.

Not 6 Värdeförändringar

Koncernens förvaltningsfastigheter värderas kvartalsvis. Varje värderingsobjekt värderas externt minst en gång per år av oberoende auktoriserade värderingsinstitut, Savills, Newsec samt Svefa. Varje fastighet är individuellt besiktigad och bedömd utifrån det material som finns tillgängligt på fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Fysisk besiktning av fastighetsbeståndet sker löpande. För övriga kvartal utförs desktop värderingar av samma värderingsinstitut.

Fastighetsmarknaden avslutade året svagt med en total transaktionsvolym för det sista kvartalet som summerades till en betydligt lägre nivå jämfört med föregående år. Värderingsinstituten ser en fortsatt stor osäkerhet inom bostadssegmentet med köpare och säljare som står en bit ifrån varandra i pågående processer. Osäkerhet och andra faktorer såsom ökande finansieringskostnader och det geopolitiska läget innebär att trenden för direktavkastningskraven fortsatt är stigande. Detta bekräftas också av den information som kommer från pågående processer där köpare och säljare har börjat komma lite närmare varandra, vilket indikerar att säljarna så smått börjar acceptera högre direktavkastningskrav. De få transaktioner som skett inom bostadssegmentet under Q4 indikerar att väldigt lågavkastande bostadsfastigheter samt nyproducerade fastigheter haft större justering av direktavkastningskrav än t ex äldre bostadsfastigheter. En annan faktor som påverkat värderingskalkylerna under sista kvartalet 2022 är förväntade högre hyresökningar för bostäder som drivs av den höga inflationen. Bolagets värderingskalkyler har i genomsnitt 4 procent i förväntade hyresökningar vilket på det stora hela förväntas nås eller t o m överträffas något. Sammantaget ser vi dock sjunkande värden för bostadsfastigheter under det sista kvartalet 2022.

Marknadsvärdet vid kvartalets utgång har genererat en negativ värdeförändring om -147,7 mkr (303,7) för kvartalet trots höjda avkastningskrav om knappt 25 punkter. En höjning som, isolerat, föranleder en negativ värdeförändring om cirka 500 mkr samtidigt som koncernens värdehöjande åtgärder samt generell hyresökning resulterar i en positiv värdeförändring om cirka 350 mkr. Därtill har kalkylräntan sänkts då inflationsantagandet för 2022 (8,5 procent) har bytts ut mot antagandet för 2023 (4,0 procent) vilket leder till en positiv värdeökning för kvartalet med en total värdeförändring om -147,7 mkr.

För perioden uppgår värdeförändringen för fastigheterna till -25,7 mkr (737,3). Avkastningskraven har i genomsnitt höjts med knappt 25 punkter från de lägsta noteringarna och drift- och underhållskostnader är i linje med inflationen upp med drygt 10 procent jämfört med slutet av 2021. Det som håller emot är hyresökningar som ett resultat dels av löpande renoveringar, dels av generella hyreshöjningar som överstiger kostnadsökningar.

Även koncernens derivat marknadsvärderas kvartalsvis. Värdeförändring för perioden uppgår till 95,9 mkr (10,9) och hänförs främst till koncernens räntederivat. Då räntorna stigit markant under året har räntederivaten värderats till ett högre värde än vid periodens ingång vilket haft en positiv påverkan på värdeförändringen.

Not 7 Skattekostnad

Kvartalets skatt uppgår till 16,6 mkr (-79,1), varav 27,4 mkr (-72,1) avser uppskjuten skatteintäkt hänförlig till värdeförändring av fastigheter. Nettoeffekten av värdeförändringarna är för kvartalet negativ, se Not 6 ovan, vilket resulterat i en minskning av uppskjuten skatt. Koncernens aktuella skattekostnad uppgår till -8,8 mkr (-6,1). Resterande -2,0 (-0,9) utgörs av uppskjuten skattekostnad hänförlig till värdeförändring av koncernens räntederivat.

Av periodens skattekostnad om -58,5 mkr (-184,1) utgörs -8,0 mkr (-163,1) av uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändring av fastigheter. Resterande förklaras av uppskjuten skatt hänförlig till derivat och underskott samt aktuell skatt.

Uppskjuten skatt saknar direkt likviditetspåverkan.

Moderbolaget

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

Omsättningen i moderbolaget avser primärt fakturering av tjänster till koncernbolag.

Finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Immateriella anläggningstillgångar		0,4	1,4
Förvaltningsfastigheter	8	9 170,7	7 850,0
Materiella anläggningstillgångar		9,8	5,3
Finansiella anläggningstillgångar	9	17,8	24,9
Derivat		103,1	7,2
Fordringar		51,9	22,4
Likvida medel		338,3	616,5
Summa tillgångar		9 692,0	8 527,7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	4 320,0	4 206,9
Uppskjuten skatteskuld	11	309,2	281,0
Långfristiga räntebärande skulder	12	4 800,6	3 124,8
Kortfristiga räntebärande skulder	12	97,5	759,1
Övriga skulder		164,7	155,9
Summa eget kapital och skulder		9 692,0	8 527,7

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid periodens ingång, hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 206,9	1 071,4
Periodens resultat	125,1	637,9
Ej registrerat aktiekapital		
Nyemission		2 497,3
Kostnader hänförliga till nyemissioner	-0,3	
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande		-11,5
Skatteeffekt på emissionskostnader	0,0	8,0
Återköp av aktier	-11,7	
Teckning av teckningsoptioner		3,9
Belopp vid periodens utgång, hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 320,0	4 206,9
Belopp vid periodens utgång, hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		
Totalt eget kapital vid periodens utgång	4 320,0	4 206,9

Kommentarer till koncernens finansiella ställning

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

Not 8 Förvaltningsfastigheter

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

Koncernens förvaltningsfastigheter har vid periodens utgång värderats till 9 170,7 mkr (7 850,0), varav projektutvecklingsfastigheter, dvs inklusive pågående nyproduktion, utgör 164,7 mkr, tomträtt värderad enligt IFRS 16 uppgående till 7,3 mkr och resterande, 8 998,7 mkr, avseende befintliga förvaltningsfastigheter.

Redovisat värde förvaltningsfastigheter, mkr

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde förvaltningsfastigheter	7 850,0	3 452,1
Förvärv	1 072,5	3 351,5
Investeringar i förvaltningsfastigheter	195,2	160,6
Investeringar i nyproduktionsfastigheter	118,2	166,6
IFRS16		7,3
Offentligt bidrag	-39,4	-25,5
Värdeförändringar	-25,7	737,4
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	9 170,7	7 850,0

Not 9 Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar uppgår till 17,8 mkr (24,9) varav 17,3 (16,0) utgörs av andelar i gemensamt styrda företag.

Not 10 Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgår till 4 320,0 mkr (4 206,9). Ökningen förklaras av periodens resultat. Under perioden har eget kapital minskat med 11,7 mkr som ett resultat av att bolaget återköpt aktier.

Not 11 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld uppgående till 309,2 mkr (281,0) är hänförlig främst till omvärdering av förvaltningsfastigheter men även till derivat.

Moderbolaget

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

Finansiering

Not 12 Finansiering

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgår till 4 898,1 mkr (3 883,8) och avser främst finansiering av koncernens förvaltningsfastigheter och pågående nyproduktion. Av totala räntebärande skulder är 54,5 mkr (60,0) hänförligt till finansiering av ej färdigställda nyproduktionsprojekt och exkluderas i tabell nedan över kredit- och räntebindning. Skulden avseende IFRS16 bokningar för en tomträtt och två kontorslokaler bidrar till en total IFRS16 skuld om 12,5 mkr, också denna exkluderad i tabellen över kredit- och räntebindning.

Under kvartalet har koncernens räntebärande skulder minskat med 11,5 mkr vilket förklaras av planenlig amortering. 1,0 mdkr av totalt 1,3 mdkr i kreditlöften från en av bolagets banker har under kvartalet sagts upp med anledning av rådande osäkerhet på fastighetsmarknaden och framför allt på transaktionsmarknaden. Kreditlöften var tidsbegränsade och primärt tänkta att användas i transaktioner när marknaden var mindre volatil. Beslutet ger en årlig besparing om 3,5 mkr i löftesprovision som resultat.

Den amortering som ska betalas de kommande tolv månaderna uppgår vid periodens utgång till 47,4 mkr (41,3). Periodiserade upplåningskostnader om 3,0 mkr (3,8) har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen och tas inte heller med i tabellen nedan. Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte väsentligt från redovisat värde.

Belåningsgraden för koncernen uppgår per 31 december till 49,7 procent (41,6).

Kapital- och räntebindning

KlaraBo ska ha en begränsad finansiell risk. Per 31 december utgörs KlaraBos finansiering av upplåning i fem nordiska banker.

Koncernens låneportfölj består övervägande av krediter med rörlig räntebas, men består även av krediter med fast ränta. För att gardera sig mot fluktuationer på räntemarknaden och minska ränterisken nyttjas räntederivat för att påverka räntebindningstiden, och då primärt ränteswappar. Totalt uppgår swappportföljen till 2 150 mkr (1 400) vid periodens utgång. Portföljens räntebindningstid uppgår per 31 december till knappt 3,4 år (1,9) och har ökat sedan förra kvartalet som ett resultat av tre nya ränteswappar som ingåtts om totalt 750 mkr där rörlig ränta swapats till fast ränta med löptid om 6 - 8 år. Inkluderat fasträntekrediter hamnar koncernens räntesäkringsnivå på 67,1 (49,7) procent, upp från 51,5 procent föregående kvartal. Den genomsnittliga räntan, inklusive derivat, uppgår till drygt 3,3 procent (1,9) att jämföras med 3,0 procent per 30 sep 2022. Ökningen förklaras främst av en stigande STIBOR 3m som påverkar den del av låneportföljen som inte räntesäkrats. Skillnaden mellan den fasta och den rörliga räntan på de nya ränteswapparna bidrar också till ökningen.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgår till 2,5 år (3,2).

Verkligt värde för räntederivatportföljen uppgår vid periodens utgång till 103,1 mkr (7,2).

Förfalloår	Kreditbindning		Räntebindning		Ränteswappar	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Ränta, %
2023	536	11	1 591	33		
2024	369	8	500	10	500	0,09
2025	2 970	61	1 293	27	200	0,18
2026	455	9				
> 5 år	503	10	1 450	30	1 450	2,56
Summa*	4 834	100	4 834	100	2 150	1,76

* Exklusive byggnadskreditiv, IFRS16 samt periodiserade upplåningskostnader

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2022 3 mån okt-dec	2022 12 mån jan-dec	2021 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	63,3	232,4	145,1
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0,8	2,2	1,3
Erhållen ränta	1,4	1,4	-
Betald ränta	-37,7	-105,4	-74,2
Betald skatt	1,1	-25,3	-18,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	28,8	105,4	53,7
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar/-skulder	45,2	-8,9	10,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	74,1	96,5	63,8
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-4,0	-252,4	21,4
Utköp av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-406,2
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-80,8	-197,1	-154,9
Nyproduktionsinvesteringar	-32,1	-117,4	-135,2
Erhållet investeringsstöd	0,0	20,2	25,5
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-	0,0	-1,1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,1	-1,3	-0,5
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0,2	0,2	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-116,8	-547,8	-651,0
Finansieringsverksamheten			
Nyemission netto	-	-	1 137,8
Likvid från teckningsoptioner	-	-	3,9
Nyupptagna finansiella skulder	37,8	557,8	893,1
Låneupptagnings- och låneuppläggningskostnader	-3,8	-14,6	-2,2
Amortering av finansiella skulder	-9,5	-358,4	-1 019,9
Förändring byggnadskreditiv	-	-	8,5
Återköp av egna aktier	-6,7	-11,7	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	17,9	173,1	1 021,2
Periodens kassaflöde	-24,9	-278,2	433,9
Likvida medel vid årets början	363,2	616,5	182,7
Likvida medel vid periodens slut	338,3	338,3	616,5

Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2022 3 mån okt-dec	2021 3 mån okt-dec	2022 12 mån jan-dec	2021 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	4,4	4,2	13,5	10,0
Personalkostnader	-3,4	-3,3	-15,6	-13,2
Övriga externa kostnader	-6,6	-12,9	-21,4	-21,7
Rörelseresultat	-5,6	-12,0	-23,5	-24,9
Finansiella intäkter/kostnader	-144,1	-12,9	-120,4	43,4
Resultat efter finansiella poster	-149,6	-24,9	-143,9	18,4
Erhållna/lämnade koncernbidrag	60,7	25,0	60,7	25,0
Resultat före skatt	-89,0	0,1	-83,2	43,4
Skattekostnad	-8,8	0,0	-8,9	0,0
Periodens resultat	-97,8	0,1	-92,1	43,4

Moderbolagets balansräkning

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Materiella anläggningstillgångar	0,8	1,5
Andelar i koncernföretag och gemensamt styrda företag	2 362,2	2 191,7
Fordringar hos koncernföretag och gemensamt styrda företag	3 434,9	1 209,5
Uppskjutna skattefordringar	0,0	8,8
Övriga fordringar	8,1	6,3
Kassa och bank	272,5	607,2
Summa tillgångar	6 078,5	4 025,0
Bundet eget kapital	6,6	6,6
Fritt eget kapital	3 173,2	3 277,2
Skulder till koncernföretag	2 891,2	722,3
Övriga skulder	7,5	18,9
Summa eget kapital och skulder	6 078,5	4 025,0

Under finansiella intäkter/kostnader redovisas nedskrivning av dotterbolagsaktier med -153,3 (-11,5) för kvartalet, då aktieägartillskott tillskjutits som förlusttäckning i vissa dotterbolag. Under perioden har även reavinst med 36,4 (57,1) redovisats, p g a koncernintern försäljning av dotterföretag. Moderbolagets resultat- och balansräkning påverkas av den refinansieringsprocess som genomförts under året. Fler koncerninterna mellanhavanden går nu via moderbolaget, vilket innebär att både fordringar och skulder till koncernföretag har ökat i omfattning. Samtliga transaktioner ovan elimineras i koncernen.

Segmentsrapportering

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

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

Balansräkning, mkr	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling		Övrigt		Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	9 006,0	7 608,6	164,7	241,3	0,0	0,0	9 170,7	7 850,0
Långfristiga räntebärande skulder	4 800,6	3 124,8	0,0	0,0		0,0	4 800,6	3 124,8
Kortfristiga räntebärande skulder	43,1	699,2	54,5	60,0	0,0	0,0	97,5	759,1
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till omvärdering av fastigheter	287,3	273,6	0,6	5,7	0,0	0,0	287,9	279,2

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

Nyckeltal

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

I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS.

Fastighetsrelaterade	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Hysesintäkter, mkr	139,4	115,1	501,6	344,2
Förvaltningsresultat, mkr	25,4	22,7	113,4	76,4
Periodens resultat, mkr	-96,2	251,7	125,1	640,5
Överskottsgrad, %	54,1	54,6	55,6	55,2
Reell uthyrningsgrad, %	98,1	98,6	98,1	98,6
Förvaltningsfastigheter, mkr	9 170,7	7 850,0	9 170,7	7 850,0
Marknadsvärde/kvm	18 044	18 244	18 044	18 244
Total uthyrningsbar yta, tkvm	498,7	416,6	498,7	416,6
Antal lägenheter i förvaltning	6 533	5 412	6 533	5 412
Antal lägenheter i projektutveckling	1 509	1 494	1 509	1 494
Finansiella				
Soliditet, %	44,6	49,3	44,6	49,3
Belåningsgrad, %	49,7	41,6	49,7	41,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,1	2,0	2,1
Långsiktigt substansvärde, mkr	4 525,6	4 471,9	4 525,6	4 471,9
Aktierelaterade				
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,19	0,20	0,86	0,93
Eget kapital per aktie, kr	32,9	31,9	32,9	31,9
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	34,5	33,9	34,5	33,9
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %	-	-	-7,3	98,0
Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %	1,7	43,1	1,7	43,1
Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	131,2	131,8	131,2	131,8
Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden före utspädning, miljontal	131,4	114,8	131,7	82,3

Nyckeltal	Definition	Syfte
Marknadsvärde/kvm	Förvaltningsfastigheter exklusive nyproduktion dividerat med fastighetsportföljens totala uthyrningsbara yta.	Nyckeltalet visar utvecklingen av värdet på koncernens förvaltningsfastigheter i förhållande till yta över tid.
Överskottsgrad, %	Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.	Används för att visa hur stor andel av intäkterna som återstår efter fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått som kan jämföras mellan fastighetsbolag och även över tid.
Reell uthyrningsgrad, %	Antal uthyrda lägenheter inklusive lägenheter ställda för renovering samt lägenheter med tecknat hyreskontrakt dividerat med totalt antal lägenheter.	Används för att belysa den verkliga uthyrningsgraden i koncernen justerad för frivillig vakans i form av renoveringar samt tillfällig omflyttningsvakans.
Soliditet, %	Totalt eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.	Nyckeltalet används för att belysa koncernens räntekänslighet och finansiella stabilitet.
Belåningsgrad, %	Totala räntebärande skulder minus likvida medel vid periodens utgång i förhållande till förvaltningsfastigheter	Används för att belysa den finansiella risken och hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder efter avdrag av tillgänglig kassa. Nyckeltalet ger jämförbarhet mellan fastighetsbolag.
Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	Räntebärande skulder relaterade till förvaltningsfastigheter i förhållande till förvaltningsfastigheter exkl. pågående nyproduktion.	Används för att belysa den finansiella risken och hur stor del av förvaltningsverksamheten som är belånad med räntebärande skulder.
Räntetäckningsgrad, ggr	Rörelseresultat på 12 månaders basis dividerat med räntenettet.	Nyckeltalet visar hur många gånger koncernen klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten, och belyser hur känslig koncernen är för ränteförändringar.
Långsiktigt substansvärde, mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, med återläggning av uppskjuten skatt och derivat hänförligt till helägd andel.	Nyckeltalet är ett etablerat mått på koncernens långsiktiga substansvärde och möjliggör analys och jämförelse mellan fastighetsbolag.
Förvaltningsresultat per aktie, kr	Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till vägt genomsnittligt antal aktier under perioden före utspädning.	Används för att belysa förvaltningsresultat per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Eget kapital per aktie, kr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens slut.	Nyckeltalet visar hur stor andel av koncernens redovisade eget kapital varje aktie representerar.
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	Långsiktigt substansvärde i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens slut.	Används för att belysa koncernens långsiktiga substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %	Procentuell förändring av förvaltningsresultat per aktie under perioden	Används för att belysa den procentuella utvecklingen av förvaltningsresultatet över tid.
Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %	Procentuell förändring av långsiktigt substansvärde per aktie under perioden.	Används för att belysa den procentuella utvecklingen av det långsiktiga substansvärdet över tid.
Driftnetto	Nettoomsättning fastighetsförvaltning före eliminering av koncerninterna hyror minus fastighetsförvaltningens kostnader.	Nyckeltalet mäter fastighetsbolagens överskott från verksamheten och visar bolagets förmåga att finansiera verksamheten med egna medel

Avstämningstabell nyckeltal

	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Marknadsvärde/kvm				
A Förvaltningsfastigheter, mkr	9 170,7	7 850,0	9 170,7	7 850,0
B Pågående nyproduktioner, mkr	164,7	241,3	164,7	241,3
C Tomträtt	7,3	7,3	7,3	7,3
D Total uthyrningsbar yta, tkvm	498,7	416,6	498,7	416,6
(A+B-C)/D Marknadsvärde/kvm	18 044	18 244	18 044	18 244
Överskottsgrad, %				
A Driftnetto, mkr	75,5	62,9	278,9	189,9
B Intäkter, mkr	139,4	115,1	501,6	344,2
A/B Överskottsgrad, %	54,1	54,6	55,6	55,2
Reell utyrningsgrad, %				
A Antal lägenheter	6 533	5 412	6 533	5 412
B Antal outhyrda lägenheter	222	194	222	194
C Lgh ställda för renovering eller med tecknat hyreskontrakt	99	120	99	120
1-(B-C)/A Reell utyrningsgrad, %	98,1	98,6	98,1	98,6
Soliditet, %				
A Eget kapital vid periodens slut, mkr	4 320,0	4 206,9	4 320,0	4 206,9
B Minoritetsandelens eget kapital, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0
C Summa eget kapital och skulder vid periodens slut, mkr	9 692,0	8 527,6	9 692,0	8 527,7
(A+B)/C Soliditet, %	44,6	49,3	44,6	49,3
Belåningsgrad, %				
A Långfristiga räntebärande skulder, mkr	4 800,6	3 124,9	4 800,6	3 124,8
B Kortfristiga räntebärande skulder, mkr	97,5	759,1	97,5	759,1
C Likvida medel vid periodens utgång, mkr	338,3	616,5	338,3	616,5
D Förvaltningsfastigheter, mkr	9 170,7	7 850,0	9 170,7	7 850,0
(A+B-C)/D Belåningsgrad, %	49,7	41,6	49,7	41,6
E Byggnadskreditiv hänförligt påg. nyproduktioner, mkr	54,5	60,0	54,5	60,0
F Säljarrevers, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0
G Pågående nyproduktioner, mkr	164,7	241,3	164,7	241,3
(A+B-E-F)/(D-G) Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	53,8	50,3	53,8	50,3
Räntetäckningsgrad, ggr				
A Rörelsesresultat rullande 12 mån, mkr	232,4	145,1	232,4	145,1
B Räntenetto rullande 12 mån, mkr	-119,0	-68,7	-119,0	-68,7
A/-B Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,1	2,0	2,1
Långsiktigt substansvärde, mkr				
A Eget kapital, mkr	4 320,0	4 206,9	4 320,0	4 206,9
B Återläggning derivat, mkr	-103,1	-7,2	-103,1	-7,2
C Justering derivat hänförligt minoritetsandel, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0
D Återläggning uppskjuten skatteskuld, mkr	309,2	281,0	309,2	281,0
E Justering uppskj. skatteskuld hänförligt minoritetsandel, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0
F Återläggning uppskjuten skattefordran, mkr	-0,4	-8,8	-0,4	-8,8
G Justering uppskj. skattefordran hänf. minoritetsandel, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0
A+B+C+D+E+F+G Långsiktigt substansvärde, mkr	4 525,6	4 471,9	4 525,6	4 471,9

	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Förvaltningsresultat per aktie, kr				
A Förvaltningsresultat, mkr	25,4	22,7	113,4	76,4
B Justering förvaltningsresultat hänf. minoritetsandelen, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0
C Vägt gnmsn antal aktier under perioden före utspädning, miljontal *	131,4	114,8	131,7	82,3
(A-B)/C Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,19	0,20	0,86	0,93
Eget kapital per aktie, kr				
A Eget kapital, mkr	4 320,0	4 206,9	4 320,0	4 206,9
B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	131,2	131,8	131,2	131,8
A/B Eget kapital per aktie, kr	32,92	31,91	32,92	31,91
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr				
A Långsiktigt substansvärde, mkr	4 525,6	4 471,9	4 525,6	4 471,9
B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal *	131,2	131,8	131,2	131,8
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	34,48	33,92	34,48	33,92
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %				
A Förvaltningsresultat under perioden per aktie, kr *	-	-	0,86	0,93
B Förvaltningsresultat under föregående period per aktie, kr *	-	-	0,93	0,47
A/B-1 Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	-	-	-7,3%	98,0%
Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %				
A Långsiktigt substansvärde under perioden per aktie, kr *	34,5	33,9	34,5	33,9
B Långsiktigt substansvärde under föregående period per aktie, kr *	33,9	23,7	33,9	23,7
A/B-1 Årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie, %	1,7%	43,1%	1,7%	43,1%

* Antal aktier efter återköp

Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

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

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

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

Finansiell risk

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

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

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

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

Känslighetsanalys – värdeförändringar (mkr)

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

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

Pågående projekt

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

Finansiering

Vi har under perioden observerat en större osäkerhet på de finansiella marknaderna när det gäller bankfinansiering där bankernas finansieringskostnad gått upp med högre marginaler som följd. Detta har dock inte haft någon direkt påverkan på KlaraBo då vi under Q2 ingick nya kreditfaciliteter med tre av koncernens banker till bättre villkor än i befintliga avtal. Dessutom övertogs den 30 sep lån om cirka 563 mkr i samband med förvärvet av Östersund till en fast genomsnittlig ränta om cirka 1,43%.

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

Kraftigt stigande rörliga räntor påverkar den del av låneportföljen som löper med rörlig ränta och som inte gjorts om till fast ränta med hjälp av räntederivat. Detta påverkar i sin tur räntetäckningsgraden som belyser känsligheten för ränteförändringar och visar hur många gånger koncernen klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten. KlaraBo följer noga utvecklingen och simulerar känsligheten för att på så vis kunna agera. Vid behov kan till exempel planerade men ej nödvändiga investeringar i befintliga fastigheter minskas eller likviditetskrävande nyproduktion skjutas på framtiden.

Per 31 december har bolaget en stabil finansiell ställning där likvida medel uppgår till 338,3mkr.

Operationell risk

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

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

Övriga upplysningar

Marknadsutsikter

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

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

Organisation och medarbetare

Moderbolag i koncernen är KlaraBo Sverige AB. Koncernen består vid periodens utgång av 78 dotterbolag och 6 gemensamt styrda bolag. Antalet anställda uppgår till 68 (59), varav 21 kvinnor (13) respektive 47 män (46).

Redovisningsprinciper

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

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till KlaraBo årsredovisning för 2021. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2021.

Transaktioner med närstående

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

Utöver ersättningar till ledande befattningshavare har under året 500 000 kr betalats som ett engångsarvode till Valhalla Corporate Advisors AB i samband med förvärvet av bestånd i Skokloster och Gävle. Bolaget kontrolleras av styrelseledamoten Joacim Sjöberg.

Aktien och aktieägare

Koncernens moderbolag KlaraBo Sverige AB, org.nr. 559029–2727, har två aktieslag, stamaktier av serie A och serie B. Varje A-aktie berättigar till tio röster och varje B-aktie berättigar till en röst. Antalet aktier uppgår till 131 827 883 stycken, varav 16 300 000 stycken av serie A och 115 527 883 stycken av serie B. Kvotvärdet för samtliga aktier uppgår till 0,05 kronor per aktie. Bolaget har under kvartalet fortsatt att återköpa aktier och har per 31 december återköpt totalt 611 384 aktier.

Största aktieägare per 31 december 2022

	A-aktier	B-aktier	Totalt	Kapital	Röster
Investment AB Spiltan	1 800 000	11 006 647	12 806 647	9,7%	10,4%
Rutger Arnhult	0	10 066 667	10 066 667	7,6%	3,6%
Wealins S.A.	0	9 638 901	9 638 901	7,3%	3,5%
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	0	9 360 610	9 360 610	7,1%	3,4%
Ralph Mühlrad gm bolag och familj	1 285 000	7 098 728	8 383 728	6,4%	7,2%
Länsförsäkringar Fonder	0	7 862 898	7 862 898	6,0%	2,8%
Anders Pettersson med familj	3 966 316	3 677 793	7 644 109	5,8%	15,6%
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	0	5 646 065	5 646 065	4,3%	2,0%
Lennart Sten privat och gm bolag	1 995 000	3 023 585	5 018 585	3,8%	8,2%
ODIN Fonder	0	4 257 143	4 257 143	3,2%	1,5%
Mats Johansson	2 699 400	0	2 699 400	2,0%	9,7%
Doxa AB	0	2 548 691	2 548 691	1,9%	0,9%
Andreas Morfiadakis	2 361 287	82 400	2 443 687	1,9%	8,5%
Handelsbanken Fonder	0	2 014 119	2 014 119	1,5%	0,7%
Richard Mühlrad gm bolag och familj	785 000	1 044 832	1 829 832	1,4%	3,2%
Övriga	1 407 997	38 198 804	39 606 801	30%	19%
	16 300 000	115 527 883	131 827 883	100%	100%

Teckningsoptioner

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

Totalt omfattar incitamentsprogrammen per 31 december högst 3 297 025 teckningsoptioner som kan utnyttjas för teckning av högst 3 297 025 aktier av serie B, vilket motsvarar en utspädningseffekt om högst cirka 2,44 procent baserat på antal aktier i bolaget.

Rapportens undertecknande

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

Malmö, 15 februari 2023

Lennart Sten,
styrelseordförande

Per Håkan Börjesson,
styrelseledamot

Lulu Gylleneiden,
styrelseledamot

Mats Johansson,
styrelseledamot

Sophia Mattsson Linnala,
styrelseledamot

Anders Pettersson,
styrelseledamot

Håkan Sandberg,
styrelseledamot

Joacim Sjöberg,
styrelseledamot

Andreas Morfiadakis,
verkställande direktör

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



Kalendarium

Årsredovisning 2022	30 mars 2023
Delårsrapport Q1 januari-mars 2023	3 maj 2023
Delårsrapport Q2 januari – juni 2023	14 juli 2023
Delårsrapport Q3 januari – september 2023	26 oktober 2023
Bokslutskommuniké 2023	15 februari 2024



Kontaktinformation

För ytterligare information vänligen kontakta

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

Jenny Appenrodt, CFO
jenny.appenrodt@klarabo.se
+46 730 214 797

Patrick Lindström, IR-manager
patrick.lindstrom@klarabo.se
+46 709 711 270

KLARABO