KlaraBo Sverige AB

Delårsrapport 30 september 2022

Q3

Juli – september

- Intäkterna för kvartalet uppgår till 123,2 mkr (112,1), en ökning med 9,9 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Koncernens driftnetto uppgår till 77,7 mkr (69,7), motsvarande en ökning med 11,5 procent jämfört med samma kvartal föregående år.
- Kvartalets förvaltningsresultat uppgår till 37,4 mkr (35,1) en ökning med 6,5 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgår till -68,7 mkr (160,2) och för derivat till 24,9 mkr (1,3).
- Kvartalets resultat uppgår till -5,6 mkr (159,1), motsvarande -0,04 kr per aktie (1,48).
- Belåningsgraden uppgår per 30 september till 48,8 procent.

Januari - september

- Intäkterna uppgår för perioden till 362,2 mkr (229,2), en ökning med 58 procent jämfört med motsvarande period föregående år.
- Koncernens driftnetto uppgår för perioden till 203,5 mkr (127,1).
- Förvaltningsresultatet uppgår till 88 mkr (53,7), en ökning med 63,9 procent jämfört med motsvarande period föregående år.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgår till 122 mkr (433,5) och för derivat till 86,4 mkr (6,5).
- Periodens resultat uppgår till 221,3 mkr (389,1), motsvarande 1,68 kr per aktie (5,42).
- Substansvärde per aktie uppgår till 35,44 kr (31,01) vilket är en ökning med 14,3 procent jämfört med föregående år.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- 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.
- 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.

Perioden i korthet

Väsentliga händelser under tredje kvartalet 2022

- 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.

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.
- Tillsammans med samarbetspartnern OBOS Nya Hem tilldelats 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. Detta sker som ett led 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 ökar bolagets kreditbindningstid samtidigt som den genomsnittliga lånemarginalen sjunker 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, tillträder senast den 1 september 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.

Periodens resultat	Substansvärde/aktie	Reell uthyrningsgrad bostäder	Antal lägenheter i projektutveckling
221,3 MKR	**35,44 KR**	**98,6 %**	**1 787 ST**
389,1 MKR 2021	31,01 KR 2021	99,6 % 2021	1 397 ST 2021

Nyckeltal – för fullständig nyckeltalstabell sidan 24.

	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	123,2	112,1	362,2	229,2	344,2
Förvaltningsresultat, mkr	37,4	35,1	88,0	53,7	76,4
Periodens resultat, mkr	-5,6	159,1	221,3	389,1	640,5
Överskottsgrad, %	63,1	62,2	56,2	55,4	55,2
Reell uthyrningsgrad, %	98,6	99,0	98,6	99,0	98,6
Förvaltningsfastigheter, mkr	9 232,1	7 405,5	9 232,1	7 405,5	7 850,0
Antal lägenheter i förvaltning	6 509	5 367	6 509	5 367	5 412
Antal lägenheter i projektutveckling	1 787	1 397	1 787	1 397	1 494
Soliditet, %	45,0	40,6	45,0	40,6	49,3
Belåningsgrad, %	48,8	54,1	48,8	54,1	41,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,28	0,33	0,67	0,75	0,93
Resultat per aktie före utspädning, kr	-0,04	1,48	1,68	5,42	7,75
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-0,04	1,48	1,68	5,42	7,67
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	35,4	31,0	35,4	31,0	33,9
Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	131,6	107,2	131,6	107,2	131,8
Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden före utspädning, miljontal	131,7	107,2	131,8	71,3	82,3
Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, miljontal	131,7	107,2	131,8	71,3	83,2

Nybro

VD Andreas Morfiadakis har ordet

Robust affärsmodell och hög uthyrningsgrad i växande förvaltningsportfölj.

Andreas Morfiadakis, VD

Under tredje kvartalet stärkte vi vårt förvaltningsresultat till följd av värdehöjande åtgärder, färdigställd nyproduktion samt förvärv. Vår intjäningsförmåga förbättrades med 1,7 procent till 149,2 mkr.

Stabil förvaltningsaffär – basen i vår affärsmodell
Inom förvaltningsaffären var det business as usual med en stabil utveckling. Vi ser en fortsatt stark efterfrågan på färdigrenoverade lägenheter då hyran förblir relativt låg även efter renovering jämfört med nyproducerade hyreslägenheter eller bostadsrätter. Våra nyrenoverade lägenheter håller hög standard och förmedlar en nykänsla även om skalet är äldre. Genom renovering höjer vi inte bara standarden utan vi bygger även bort en teknisk skuld som allt för oftast återfinns sedan tidigare. På så sätt minskas även drift- och underhållskostnaden på sikt. Att affärsmodellen står sig stark med en hög uthyrningsgrad är betryggande i osäkra tider.

Hur de aktuella hyresförhandlingarna slutar är oklart men jag konstaterar att Fastighetsägarna begär en hyreshöjning om cirka 10 procent. Exakt vad det blir får vi se, men jag är ganska säker på att det kommer att landa en bra bit över fjolårets höjning om cirka 2 procent. Sett över längre tidsperioder har hyreshöjningarna alltid legat högre än inflationen, vilket talar för vår långsiktiga portfölj.

Inom vår kommersiella del har vi tecknat totalt tre hyresavtal, inklusive avtal annonserade strax efter kvartalets utgång, med främst skattefinansierade verksamheter till ett sammanlagt hyresvärde om drygt 7,0 mkr, vilket har en positiv inverkan på intjäningsförmågan.

Antagandena i vår löpande känslighetsanalys grundar sig på bankernas prognos (ränteterminskurvan FRA Stibor 3m) per 19 okt 2022. Givet ett sådant räntescenario möter vi våra kovenanter och övriga finansiella åtaganden. Läget kan förändras och vi är ödmjuka men analysen ger ändå anledning till tillförsikt.

Portföljtillskott i Norrland
Under kvartalet förvärvade vi en portfölj om knappt 880 lägenheter i Östersund. Förvärvet uppfyller alla krav KlaraBo har vid förvärv; ett stort samlat bestånd som motiverar ett eget förvaltningskontor, låg ingångshyra, stor andel renoveringspotential och en bra ort med befolkningstillväxt. Vi fick bankfinansiering till väldigt förmånliga villkor, 1,4 procent fast ränta i tre år och förvärvet skedde till en attraktiv nivå om 13 850 kr/kvm. KlaraBo har endast bankfinansiering av låneportföljen och vid utgången av kvartalet, det vill säga efter förvärvet, uppgick belåningsgraden till 48,8 procent.

Sänker takten i nyproduktionen tills vidare
Vi har precis fattat beslut om att dra ned på takten i nyproduktionen tills vidare. Förutsättningarna har förändrats och det påverkar hela branschen. Produktionskostnaderna är högre och mer svårförutsägbara och späds på av den svaga kronan. Finansieringskostnaderna har stigit och vi ser justerade direktavkastningskrav i våra kalkyler vilket påverkar projekten negativt.

Pågående nyproduktionsprojekt kommer att färdigställas, vilka kommer att tillföra 81 lägenheter kring årsskiftet. Därtill har vi några ombyggnadsprojekt vilka tillför ytterligare cirka 45 nästa år. Beslutet påverkar inte våra finansiella mål eller vår finansiella ställning vilket förenklar beslutet. Däremot kommer vi inte att kunna uppnå målet om 200 byggstarter i år men hoppas kunna kompensera för detta när marknaden normaliseras igen.

Utsikter
I det korta perspektivet är läget fortsatt osäkert. I ett längre perspektiv ser det ljusare ut av flera skäl. Vi ser att bostadsbyggandet sjunker vilket innebär ett ökat efterfrågetryck på befintligt bestånd. Reducerad köpkraft hos hushållen bidrar till intresset för hyreslägenheter som boendeform. Vi ser också en stabil efterfrågan på bostäder med rimliga hyror.

På sikt kommer hyresnivåer och energipriser att hitta nya jämviktslägen medan vakansrisken kommer att vara låg så länge bostadsbristen består. Sammantaget gör det att jag är övertygad om att vårt segment och affärsmodell med befintliga hyreslägenheter som grundbult kommer att behålla och till och med stärka sin ställning på sikt.

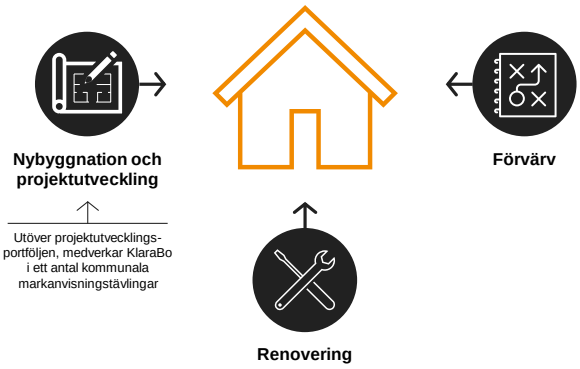
Andreas Morfiadakis
VD KlaraBo

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 30 september utgör 89 procent av kontrakterade hyror. Per den 30 september har KlaraBos fastighetsbestånd en uthyrningsbar yta om cirka 490 520 kvm fördelat på 6 509 lägenheter samt kontrakterade hyror om cirka 561 mkr på årsbasis. Portföljen omfattar även 1 787 lägenheter under byggnation och projektutveckling.

KlaraBos affärsmodell



Hög tillväxtpotential i substansvärde från förvärv, nybyggnation och renoveringar

Övergripande mål

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

Operationella mål

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

Finansiella mål

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

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

- Just nu pågår ett arbete med att revidera våra hållbarhetsmål och vidga området till att innefatta mål som även rör socialt ansvar och bolagsstyrning. De nya målen kommer att presenteras i delårsrapporten för Q4.

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.

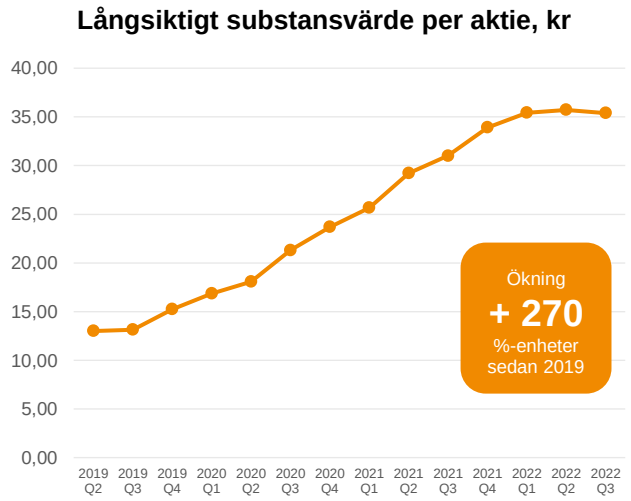
Strategi

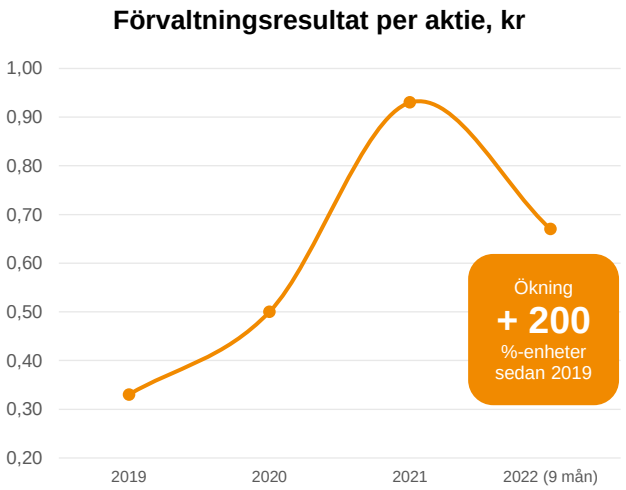
KlaraBo ska fokusera på nyproduktion, förvaltning av bostadsfastigheter och förvärv i kommuner i tillväxtregioner:

- Förvärv av bostadsfastigheter, företrädesvis med renoverings-potential, 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 egen-utvecklade och industriellt producerade KlaraBo-hus.
- Värdeskapande åtgärder inom befintliga förvaltningsfastigheter såväl intäktshöjande som kostnadssänkande.

ÖVERGRIPANDE MÅL		Mål	Utfall 2022 YTD
Förvaltad yta, BOA	Vid utgången av år 2025 har KlaraBo som målsättning att äga och förvalta minst en halv miljon kvadratmeter bostäder.	**>500 000 kvm**	**431,590**
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**	**1,9 procent-enheter***
Långsiktigt substansvärde	Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i Långsiktigt Substansvärde per aktie om minst 15 procent inklusive eventuella värdeöverföringar.	**>15%**	**Se graf nedan**
Förvaltningsresultat	Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om minst 12 procent.	**>12%**	**Se graf nedan**
Utdelning	Långsiktigt ska KlaraBo dela ut 50 procent av beskattat förvaltningsresultat. Dock kommer KlaraBo att prioritera tillväxt genom nyproduktion, investeringar i befintligt bestånd och förvärv, under de närmaste åren, varför utdelningar då kan komma att utebli.	**>50% av beskattat förvaltningsresultat**	**-**

* Det korrekta utfallet per 30 juni 2022 uppgick till 1,6 procentenheter men rapporterades ursprungligen till 2,0 procentenheter. Under tredje kvartalet ökade hyresvärdet med 0,3 procentenheter till totalt 1,9 procentenheter hittills i år.





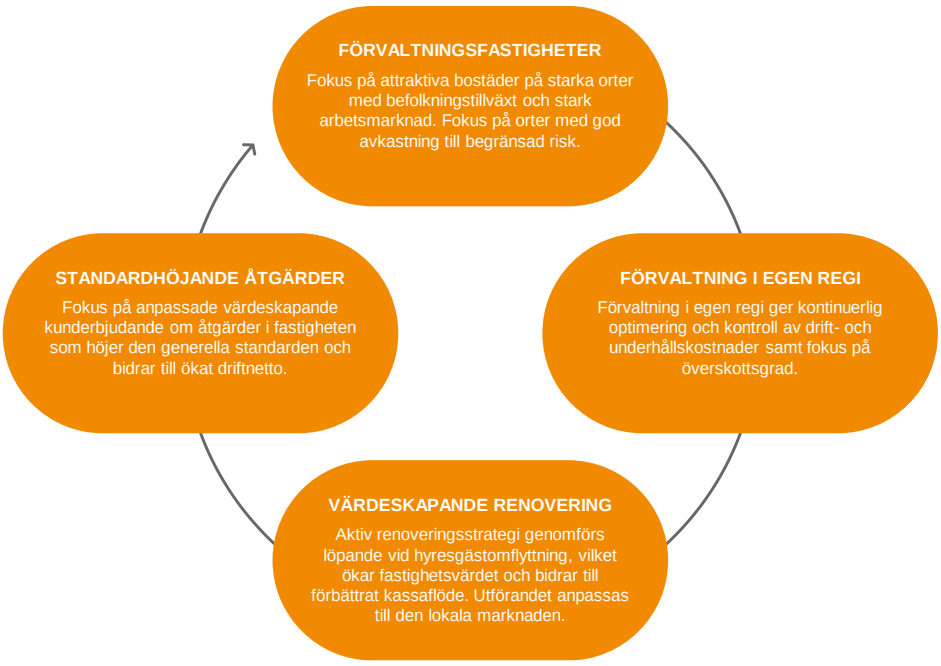
Fastighetsbestånd

Förvaltningsfastigheter

KlaraBos bestånd av förvaltningsfastigheter finns i hela Sverige, från Trelleborg i söder till Umeå i norr och Visby i öst. Portföljen består till 89 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.

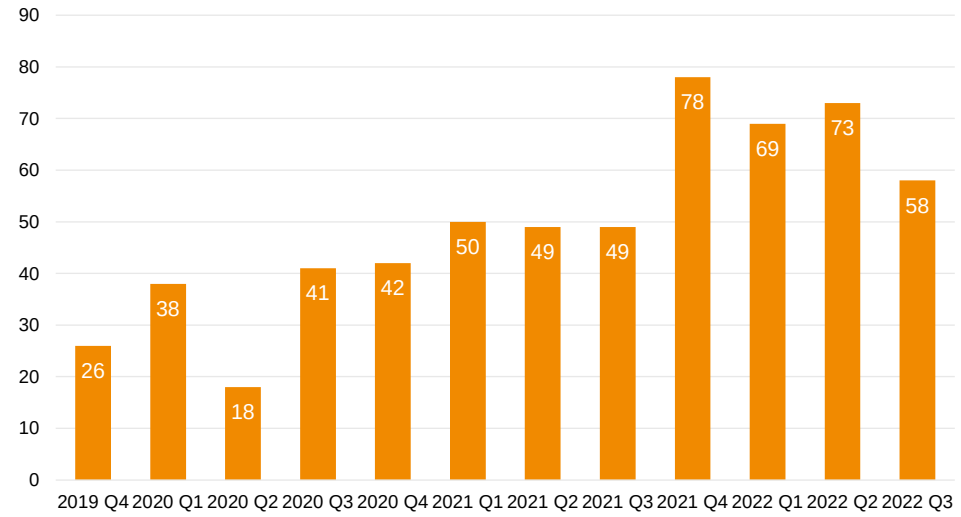
Fastighetsinnehavet består av 223 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 490 520 kvm exklusive parkeringsplatser och garage.

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



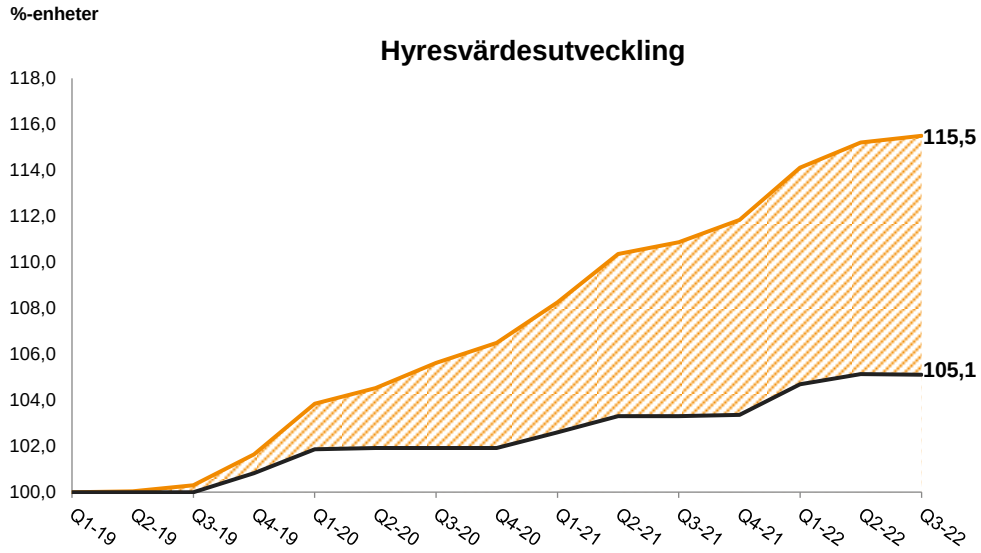
Under kvartalet har bolaget investerat 31,5 mkr (49,9) i befintliga förvaltningsfastigheter genom värdeskapande åtgärder, där värdeskapande totalrenovering är den främsta investeringsåtgärden. Totalrenovering innebär att lägenheterna renoveras i samband med naturlig omflyttning i beståndet. Renoveringsåtgärd 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



Under kvartalet har vi haft en lägre ROT-nivå än tidigare vilket har två förklaringar; dels har omsättningshastigheten generellt varit något lägre (19,6 procent att jämföra med 20,2 procent under Q2), dels har vi en ortspecifik avvikelse i Trelleborg med färre antal renoveringar på grund av att en större andel redan renoverade lägenheter omsatts under kvartalet. Den reella uthyrningsgraden visar att beståndet i Trelleborg fortsatt är fullt uthyrt.

Hyresvärde



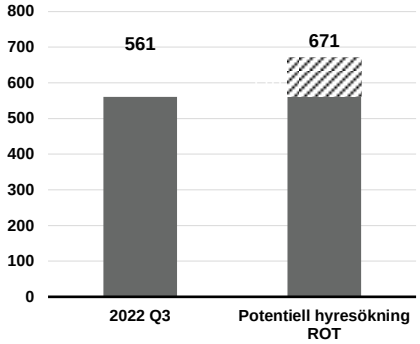
Ett av de operationella målen är att hyresutvecklingen för bostäder ska överstiga den generella årliga hyreshöjningen genom aktiv förvaltning och investeringar. Grafen ovan speglar uppfyllelsen av detta mål där hyresutvecklingen överstiger den generella höjningen med 10,4 procentenheter för jämförbart bestånd. Det korrekta utfallet av hyresutvecklingen per 30 juni uppgick till 115,2 procent men rapporterades ursprungligen till 115,6 procent. Under tredje kvartalet ökade skillnaden i hyresvärdet med 0,3 procentenheter till totalt 10,4 procentenheter sedan första kvartalet 2019. 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 tredje kvartalet är 58 lägenheter vilket gör att renoveringssnittet för de fyra senaste kvartalen ligger på 70 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 98,6 procent som i princip innebär nollvakans.

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



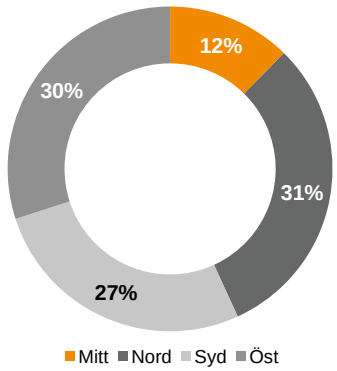
Diagrammet ovan illustrerar kontrakterad årshyra för befintlig förvaltningsportfölj per 30 sep 2022, med tillägg för förväntad kontrakterad årshyra efter renovering av befintligt orenoverat bestånd.

Förvaltningsfastigheter exklusive projektutveckling

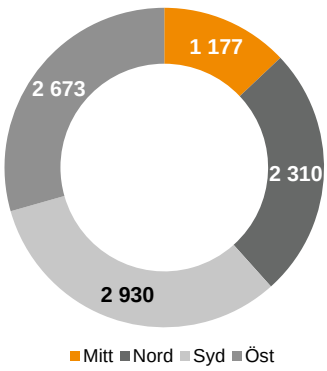
			Yta, tkvm			Marknadsvärde	
Region	Antal fastigheter	Antal lägenheter	BOA	LOA	Totalt	mkr	kr/kvm
Mitt	75	833	53,6	11,8	65,4	1 177	17 986
Nord	34	2 041	141,3	4,1	145,4	2 310	15 889
Syd	60	1 666	107,0	25,9	132,9	2 930	22 039
Öst	54	1 969	129,7	17,1	146,8	2 673	18 215
	223	**6 509**	**431,6**	**58,9**	**490,5**	**9 090**	**18 531**

	Hyresvärde					Fastighetskostnader		Driftnetto	
Region	mkr	kr/kvm	Ekonomisk uthyrn.grad, %	Reell uthyrn. grad, %	Kontrakterad årshyra, mkr	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Mitt	81,0	1 238	94,7	98,9	76,7	27,2	416	49,5	756
Nord	161,5	1 111	94,2	97,6	152,1	59,2	407	92,8	639
Syd	171,6	1 291	94,4	98,0	162,0	51,7	389	110,3	830
Öst	176,0	1 199	96,5	99,7	169,8	53,2	362	116,6	794
	590,0	**1 203**	**95,0**	**98,5**	**560,5**	**191,3**	**390**	**369,2**	**753**
			Direktavkastning, %					**4,1%**	
			Fastighetsadministration			**36,9**	75		
			Driftnetto inkl. fast.admin.		**560,5**	**228,2**	465	**332,4**	678

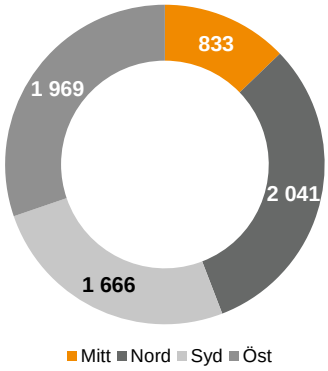
Hyresintäkter bostadsfastigheter



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 1 787 st.

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

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

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

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 bas-lägenheter utgör grunden för samtliga bostäder som KlaraBo bygger, för att på så vis uppnå optimalt resursutnyttjande. KlaraBo har utvecklat flera baslägenheter – allt från ett till fyra rum och kök. Dessa lägenheter går att spegelvända och använda i olika kombinationer för att skapa ett attraktivt erbjudande till olika marknadssegment. Byggnation på detta sätt resulterar i energibesparingar och snabbare montage med kortare byggtid än traditionellt platsbyggda hus vilket resulterar i minskade produktionskostnader.

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

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

KlaraBo har per 30 september fyra pågående projekt med 127 lägenheter i produktion samt ytterligare 1 660 lägenheter under projektutveckling, totalt sett 1 787 lägenheter.

Projektportfölj
Under kvartalet har vi sett fortsatt höga produktionskostnader och utmaningarna med att upphandla entreprenörer till rimliga priset är påtagliga. Tillsammans med osäkerhet gällande marknadens syn på direktavkastning för nyproducerade hyresrätter så är läget fortsatt svårbedömt.

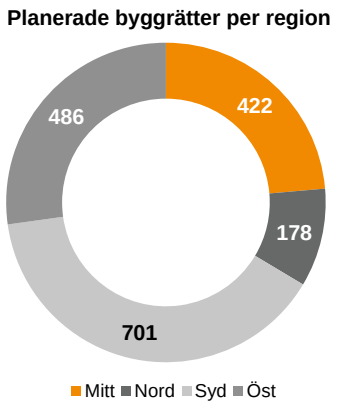
Då varje projekt utvärderas enskilt och startas först då tillfredsställande lönsamhet uppnås innebär detta att vi inte byggstartat något projekt under kvartalet. Ej byggstartade projekt omprövas regelbundet där vi konkurrensutsätter befintliga leverantörer samt arbetar med att hitta potentiella kostnadsbesparingar. Då det finns risk för att denna situation kommer att bestå under en tid framöver innebär det att ett flertal av planerade byggstarter senareläggs och som en följd medför det att vi inte uppnår operationella målet om att byggstarta 200 lägenheter under 2022.

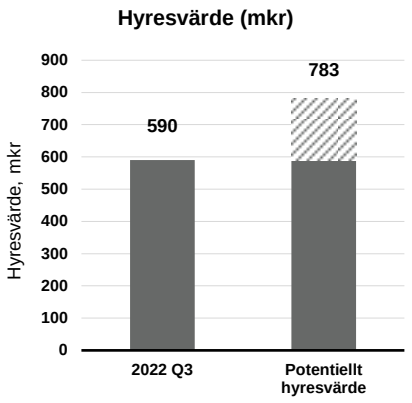
Tidigare redovisad komprimerad nyproduktionstabell är borttagen då möjligheten att bedöma värdet vid färdigställande av lägenheterna anses för osäkert. För flertalet projekt har även bedömd byggstart flyttats fram. Parallellt för KlaraBo en aktiv dialog med kommuner och andra partners där byggrätten har en tidsgräns i ingångna avtal som antingen kommer att förlängas alternativt återtas av berörd aktör.

Samtliga pågående projekt är så gott som uteslutande upphandlade med fasta priser vilket innebär att eventuella 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 30 sep, se nedan.





Diagrammet ovan till vänster visar antal planerade byggrätter per geografisk region, medan diagrammet ovan till höger illustrerar hyresvärdet för befintlig förvaltningsportfölj per 30 sep 2022, med tillägg för förväntat hyresvärde för pågående nybyggnation vid färdigställande.

Pågående byggnation och projektutveckling

				Area, tkvm				Hyresvärde			
Region	**Projekt**	**Kommun**	**Antal lägenheter**	**BTA**	**BOA**	**Bedömd byggstart**	**Bedömd inflyttning**	**mkr**	**kr/kvm**	**Status**	**Ägar-andel, %**
	Pågående byggnation										
Syd	Bardisanen 14	Malmö	30	1,2	0,9	2021	2023	2,0	2 146	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	1,2	1 908	1	100
	Pågående projektutveckling										
Nord	Härsta 9:3	Sundsvall	68	5,1	4,2	2023	2024	8,2	1 960	1	60
Syd	Aspeholm 13	Lund	20	1,4	1,2	2023	2024	2,2	1 816	2	100
Syd	Hälleflundran 8, vind	Malmö	13	0,6	0,5	2023	2023	0,9	2 000	3	100
Nord	Gullbernahult 101 & 31	Karlskrona	48	3,8	3,2	2023	2024	5,6	1 750	2	60
Öst	Rödjan 7	Kävlinge	238	20,0	15,5	2024	2025	28,7	1 850	3	60
Mitt	Falun 9:22	Falun	135	11,0	8,7	2024	2025	16,1	1 850	3	60
Nord	Hässleholm 87:22	Hässleholm	62	5,3	4,6	2024	2025	7,6	1 650	3	100
Mitt	Letten 1	Karlstad	116	9,0	6,8	2024	2026	12,0	1 773	2	60
Öst	Lasarettet 8	Karlshamn	59	4,6	3,8	2024	2025	6,3	1 650	3	60
Mitt	Tellus 1	Motala	58	3,9	3,4	2023	2025	6,1	1 829	2	60
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	72	5,9	4,3	2023	2024	8,1	1 897	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	Anderstorg	Skellefteå	49	4,3	3,2	2023	2024	6,3	2 005	2	100
Syd	Snickargrädjen 1	Växjö	120	10,8	7,8	2023	2024	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	2023	2024	4,1	1 959	2	60
	Totalt		**1 787**	**135,4**	**106,5**			**192,6**	**1 808**		

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 förvärvsavtal tecknats

Aktuell intjäningsförmåga
I tabellen nedan presenteras intjäningsförmågan på tolvmånadersbasis per 30 sep, 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.

Aktuell intjäningsförmåga tar sin utgångspunkt i de fastigheter som ägdes per 30 sep och dess finansiering, varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning 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	2022-10-01	Jämförbart bestånd med fg kvartal 2022-10-01	2022-07-01	2022-04-01	2022-01-01	2021-10-01
Hyresintäkter	**560,5**	**497,8**	**494,8**	**482,3**	**464,6**	**454,2**
Fastighetskostnader	-228,2	-197,4	-198,3	-196,6	-192,3	-190,9
Driftnetto	**332,4**	**300,4**	**296,5**	**285,7**	**272,4**	**263,3**
Överskottsgrad, %	**59,3**	**60,3**	**59,9**	**59,2**	**58,6**	**58,0**
Centrala administrationskostnader	-40,0	-37,0	-37,0	-37,0	-35,0	-34,7
Finansiella intäkter/kostnader	-142,6	-134,5	-95,9	-74,9	-72,3	-81,9
Förvaltningsresultat	**149,8**	**128,9**	**163,6**	**173,8**	**165,1**	**146,7**
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,14	0,98	1,24	1,32	1,25	1,37
Antal aktier, milj	131,76	131,8	131,8	131,8	131,8	107,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,05	1,96	2,71	3,32	3,28	2,79

Hyresintäkterna har under kvartalet ökat med 65,7 mkr där 62,7 mkr förklaras av förvärvat bestånd i Östersund. Resterande ökning är ett resultat av genomförda ROT-renoveringar under kvartalet vilka uppgår till 58 lägenheter.

Driftnettot har ökat med 12,1 procent varav beståndet i Östersund bidrar med en ökning om 11,1 procent då beståndet tillträdes 30 sep. Elpriset har varit uppmärksammat under en längre tid vilket föranlett en justering om 1,3 mkr i intjäningsförmågan. Det är svårt att bedöma vad som numera är normaliserat elpris vilket gjort att bolaget utgått från snittpriset under perioden år 2020 till sep 2022 som då summera till en ökning av kostnader mot nämnda belopp.

Centrala administrationskostnader har ökat med 3 mkr till 40 mkr som ett resultat av förvärvet i Östersund. Bolaget ökar med drygt 15 procent i volym vilket innebär att förstärkning inom främst hyresadministration och ekonomi är nödvändigt.

De årliga finansiella kostnaderna har ökat med 47,3 mkr som en effekt dels av övertagna lån i samband med förvärvet i Östersund (cirka 8,0 mkr) och slutplacering av lån i Höör avseende nyproduktion (cirka 2,0 mkr), dels en högre rörlig ränta vilket påverkar den del av låneportföljen som inte är räntesäkrad. Den genomsnittliga räntan, inklusive derivat, uppgår till 3,0 procent per 30 sep.

Räntetäckningsgraden i enlighet med intjäningsförmågan uppgår till 2,0 gånger.

Jämförbart bestånd med föregående kvartal
Hyresintäkterna har ökat med 3,0 mkr, motsvarande cirka 0,6 procent mellan föregående och nuvarande kvartal för jämförbart bestånd. Driftnettot ökar med cirka 0,9 procent för jämförbart bestånd som ett resultat av ökat kassaflöde och minskade underhållskostnader för renoverat bestånd.

Gävle

Totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	Not	2022 3 mån jul-sep	2021 3 mån jul-sep	2022 9 mån jan-sep	2021 9 mån jan-sep	2021 12 mån jan-dec
Intäkter	1	123,2	112,1	362,2	229,2	344,2
Kostnader	2	-45,5	-42,4	-158,7	-102,1	-154,3
Driftnetto	**3**	**77,7**	**69,7**	**203,5**	**127,1**	**189,9**
Centrala administrationskostnader	4	-10,7	-11,4	-34,4	-25,4	-44,9
Rörelseresultat		**67,0**	**58,3**	**169,1**	**101,7**	**145,1**
Finansiella intäkter/kostnader	5	-29,6	-23,1	-81,2	-48,0	-68,7
Förvaltningsresultat		**37,4**	**35,1**	**88,0**	**53,7**	**76,4**
Värdeförändringar fastigheter	6	-68,7	160,2	122,0	433,5	737,3
Värdeförändringar derivat		24,9	1,3	86,4	6,5	10,9
Resultat före skatt		**-6,4**	**196,6**	**296,4**	**493,8**	**824,6**
Skattekostnad	7	0,8	-37,5	-75,1	-104,7	-184,1
Periodens resultat		**-5,6**	**159,1**	**221,3**	**389,1**	**640,5**
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		**-5,6**	**159,1**	**221,3**	**389,1**	**640,5**
Periodens totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare		-5,6	159,1	221,3	386,5	637,9
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	0,0	0,0	2,6	2,6
Resultat per aktie före utspädning, kr		-0,04	1,48	1,68	5,42	7,75
Resultat per aktie efter utspädning, kr		-0,04		1,68		7,67
Överskottsgrad		63,1%	62,2%	56,2%	55,4%	55,2%

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

Resultatanalys januari – september 2022

Resultatposter nedan avser kvartalet 1 jul till 30 sep 2022 samt perioden 1 jan till 30 sep 2022. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Samtliga belopp anges i mkr.

Not 1 Intäkter

Kvartalets intäkter uppgår till 123,2 mkr (112,2), vilket motsvarar en ökning med cirka 9,8 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Intäkterna för jämförbart bestånd har ökat med knappt 5,5 procent, främst förklarat av koncernens löpande arbete med hyreshöjande åtgärder. Genomförda förvärv samt färdigställande av nyproduktion har tillfört intäkter med 4,9 mkr.

Intäkterna för perioden uppgår till 362,2 mkr (229,2). Ökningen jämfört med motsvarande period föregående år beror främst på förvärvet av Kuststaden i slutet av juni 2021 men även förvärv av Gävle, Skokloster och Umeå, färdigställande av nyproduktion samt koncernens löpande arbete med standard-förbättringar har bidragit till periodens ökade hyresintäkter.

Not 2 Kostnader

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

Kostnaderna för kvartalet uppgår till -45,5 mkr (-42,4), vilket motsvarar en ökning med 7,0 procent. För jämförbart bestånd har kostnaderna ökat med 4,2 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Elkostnaden har fortsatt varit väldigt volatil under kvartalet vilket påverkar den totala kostnadsmassan. Av ökningen för jämförbart bestånd om 4,2 procent hänförs merparten till ökade elkostnader. De totala elkostnaderna för bolaget utgör numera cirka 12 procent av förvaltningsfastigheternas kostnadsbas mot tidigare mindre än 10 procent. Sverige är uppdelat i fyra olika elprisområden där elpriset varierar kraftigt med högst pris i de södra delarna av landet. KlaraBo har en betydande andel av bolagets fastigheter i elprisområde som inte påverkats nämnvärt av det ökade elpriset.

KlaraBo har idag en prognosticerad elvolym på ca 12 000 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 80 procent av den totala volymen i avtalet med Vattenfall. Resterande volymer kommer successivt att falla in under slutet av 2022 och 2023.

Periodens kostnader uppgår till -158,7 mkr (-102,1). Kostnaderna är, i likhet med intäkterna, högre än motsvarande period föregående år, vilket är en naturlig effekt av de tillkommande fastigheterna i samband med förvärvet av Kuststaden, fastigheterna i Gävle, Skokloster och Umeå samt färdigställande av nyproduktion i Motala och Höör.

Vi har under kvartalet inte sett några ytterligare generella kostnadshöjningar avseende våra ROT-renoveringar än det som kommunicerats tidigare. Dock ser vi en del specifika kostnadshöjningar, till exempel har kostnaden för vitvaror gått upp med 1,5 - 2,0 procent. Vi fortsätter att ha högt fokus på kostnadskontroll tillsammans med avvägda investeringsprioriteringar för att minimera kostnadsökningarna.

Not 3 Driftnetto och överskottsgrad

Driftnettot för kvartalet uppgår till 77,7 mkr (69,7), vilket är en ökning med 11,5 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Driftnettot för jämförbara fastigheter har ökat med cirka 6,2 procent. För jämförbart bestånd är det ökade driftnettot främst hänförligt till koncernens löpande arbete med standardförbättringar. Vidare har färdigställande av nyproduktion och genomförda förvärv tillfört ett driftnetto om 3,7 mkr. Överskottsgraden för kvartalet uppgår till 63,1 procent (62,2).

Driftnettot för perioden uppgår 203,5 mkr (127,1) med en överskottsgrad om 56,2 procent (55,4).

Not 4 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader omfattar kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner.

Kostnader för central administration uppgår för kvartalet till -10,7 mkr (-11,4). Bolaget arbetar kontinuerligt med att kostnadseffektivisera vilket vi ser resultatet av under detta kvartal då kostnader minskat jämfört mot tidigare kvartal. Detta arbete kommer fortlöpa även kommande kvartal.

Administrationskostnader för perioden uppgår till -34,4 mkr (-25,4). Ökningen jämfört med föregående år förklaras av utökad personalstyrka vilken tillkom i samband med tillträdet av Kuststaden, utökade centrala overheadkostnader i form av HR, IT och IR stöd samt ökade programvarukostnader främst som

ett resultat av börsnoteringsprocessen, såsom till exempel insider- och visselblåsningssystem och programstöd för ESEF rapportering.

Not 5 Finansiella intäkter/kostnader

Finansiella intäkter/kostnader för kvartalet uppgår till -29,6 mkr (-23,1). 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 den 10-åriga ränteswap om 700 mkr som ingåtts under perioden.

Finansiella intäkter/kostnader för perioden uppgår till -81,2 mkr (-48,0). 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.

Värderingsinstituten ser en fortsatt osäkerhet på marknaden där köpare och säljare generellt står långt ifrån varandra. Transaktionsprocesser drar ut på tiden och antalet transaktioner under Q3 var på låga nivåer. Detta leder till en osäkerhet även kring direktavkastningskraven men värderingsinstituten har sett att avkastningskraven rört sig uppåt framför allt i de mer lågavkastande bostadssegmenten i storstäderna samt logistik.

Inflationsantagandena har justerats ytterligare för 2022 och 2023 vilket framför allt inneburit ökade fastighetskostnader och kalkylräntor då hyresuppräkningen inte justerats i samma takt. Detta har haft en negativ påverkan på värderingarna. Direktavkastningskraven ligger i stort oförändrade jämfört med föregående kvartal då KlaraBos bostadsfastigheter inte ligger i orter med allra lägst yielder.

Marknadsvärdet vid kvartalets utgång har genererat en negativ värdeförändring om -68,7 mkr (160,2) för kvartalet, vilket är ett netto av positiv värdeförändring som ett resultat av koncernens värdehöjande åtgärder och negativ värdeförändring från främst en högre kalkylränta.

För perioden uppgår värdeförändringen för fastigheterna till 122,0 mkr (433,5). Majoriteten av värdeökningen förklaras av ökat hyresvärde till följd av värdehöjande åtgärder.

Även koncernens derivat marknadsvärderas kvartalsvis. Värdeförändring för perioden uppgår till 86,4 mkr (6,5) och hänförs främst till koncernens räntederivat. Då räntorna fortsatt att stiga 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 0,8 mkr (-37,5), varav 16,6 mkr (-33,8) 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.

-8,8 mkr har bokats som uppskjuten skattekostnad på underskott och förklaras av att tidigare underskottsavdrag nyttjats under kvartalet. Motsvarande belopp har minskat koncernens aktuella skattekostnad som för kvartalet uppgår till -1,9 mkr (-3,5). Resterande -5,1 (-0,3) utgörs av uppskjuten skattekostnad hänförlig till värdeförändring av koncernens räntederivat.

Av periodens skattekostnad om -75,1 mkr (-104,7) utgörs -35,3 mkr (-91,0) av uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändring av fastigheter. Resterande förklaras av uppskjuten skatt hänförlig till derivat och underskott samt aktuell skatt.

Uppskjuten skatt saknar direkt likviditetspåverkan.

Moderbolaget

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

Omsättningen i moderbolaget avser primärt fakturering av tjänster till koncernbolag.

Finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Mkr	Not	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Immateriella anläggningstillgångar		0,4	1,5	1,4
Förvaltningsfastigheter	8	9 232,1	7 405,5	7 850,0
Materiella anläggningstillgångar		10,6	5,8	5,3
Finansiella anläggningstillgångar	9	17,8	17,5	24,9
Derivat		93,6	2,7	7,2
Fordringar		120,2	39,1	22,4
Likvida medel		363,2	218,5	616,5
Summa tillgångar		**9 837,9**	**7 690,5**	**8 527,7**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	4 422,8	3 119,5	4 206,9
Uppskjuten skatteskuld	11	334,6	208,2	281,0
Långfristiga räntebärande skulder	12	4 807,2	3 512,8	3 124,8
Kortfristiga räntebärande skulder	12	64,6	714,3	759,1
Övriga skulder		208,6	135,6	155,9
Summa eget kapital och skulder		**9 837,9**	**7 690,5**	**8 527,7**

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Belopp vid periodens ingång, hänförligt till moderbolagets aktieägare	**4 206,9**	**1 071,4**	**1 071,4**
Periodens resultat	221,3	386,5	637,9
Ej registrerat aktiekapital			
Nyemission		1 669,2	2 497,3
Kostnader hänförliga till nyemissioner	-0,2		
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande		-11,5	-11,5
Skatteeffekt på emissionskostnader	0,0		8,0
Återköp av aktier	-5,0		
Teckning av teckningsoptioner		3,9	3,9
Belopp vid periodens utgång, hänförligt till moderbolagets aktieägare	**4 422,8**	**3 119,5**	**4 206,9**
Belopp vid periodens utgång, hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande			
Totalt eget kapital vid periodens utgång	**4 422,8**	**3 119,5**	**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 orealiserade värdeförändringen mellan verkligt värde vid färdigställande och totala uppskattade produktionskostnader i takt med färdigställandegraden. Detta görs i enlighet med en i koncernen beslutad upptrappningsmodell.

Koncernens förvaltningsfastigheter har vid periodens utgång värderats till 9 232,1 mkr (7 405,5), varav projektutvecklingsfastigheter, dvs inklusive pågående nyproduktion, utgör 143,8 mkr, tomträtt värderad enligt IFRS 16 uppgående till 7,3 mkr och resterande, 9 080,9 mkr, avseende befintliga förvaltningsfastigheter.

857 mkr har redovisats som förvärv i tabellen nedan avseende beståndet i Östersund och ytterligare 34,1 mkr avseende förvärvet i Västervik.

Redovisat värde förvaltningsfastigheter, mkr

	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Ingående redovisat värde förvaltningsfastigheter	7 850,0	3 452,1	3 452,1
Förvärv	1 066,4	3 335,8	3 351,5
Investeringar i förvaltningsfastigheter	114,1	111,7	160,6
Investeringar i nyproduktionsfastigheter	99,9	103,6	166,6
IFRS16		7,3	7,3
Offentligt bidrag	-20,2	-25,5	-25,5
Värdeförändringar	122,0	420,6	737,4
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	**9 232,1**	**7 405,5**	**7 850,0**

Not 9 Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar uppgår till 17,8 mkr (17,5) varav 17,4 (16,1) utgörs av andelar i gemensamt styrda företag

Not 10 Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgår till 4 422,8 mkr (3 119,5). Ökningen förklaras av genomförda nyemissioner och periodens resultat. Under perioden har eget kapital minskat med 5,0 mkr som ett resultat av att bolaget återköpt aktier.

Not 11 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld uppgående till 334,6 mkr (208,2) är hänförlig främst till omvärdering av förvaltningsfastigheter men även till derivat.

Moderbolaget

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

Finansiering

Not 12 Finansiering

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgår till 4 871,8 mkr (4 227,1) och avser främst finansiering av koncernens förvaltningsfastigheter och pågående nyproduktion. Av totala räntebärande skulder är 16,7 mkr (34,4) 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 12,8 mkr, också denna exkluderad i tabellen över kredit- och räntebindning.

Under kvartalet har koncernens räntebärande skulder ökat med 644,7 mkr vilket huvudsakligen förklaras av nyupptagna lån i samband med förvärvet i Östersund där lån uppgående till drygt 563 mkr tagits över. Lånen är amorteringsfria så länge belåningsgraden för respektive fastighet inte överstiger 60 procent och löper med fast ränta till en räntesats om drygt 1,43 procent. Vidare har även planenlig amortering gjorts och ytterligare lyft av byggkreditiv.

Den amortering som ska betalas de kommande tolv månaderna uppgår vid periodens utgång till 46,6 mkr (38,6). Periodiserade upplåningskostnader om 3,5 mkr (4,5) har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte väsentligt från redovisat värde.

Belåningsgraden för koncernen uppgår per 30 sep till 48,8 procent (54,1).

Kapital- och räntebindning

KlaraBo ska ha en begränsad finansiell risk. Per 30 sep 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 swap portföljen till 1 400 mkr (900) vid periodens utgång. Portföljens räntebindningstid uppgår per 30 sep till knappt 2,5 år (1,4) och har ökat något sedan förra kvartalet. Detta förklaras av att övertagna lån i samband med förvärvet i Östersund löper med fast ränta fram till aug 2025. Inkluderat fastränte-krediter hamnar koncernens räntesäkringsnivå på 51,5 (50,0) procent, upp från 45,5 procent föregående kvartal. Den genomsnittliga räntan, inklusive derivat, uppgår till knappt 3,0 procent (2,0) att jämföras med 2,3 procent per 30 jun 2022. Ökningen förklaras uteslutande av stigande STIBOR 3m vilket påverkar den del av låneportföljen som inte räntesäkrats. Samtidigt har den genomsnittliga lånemarginalen på befintlig portfölj gått ned något som ett resultat av övertagna lån i Östersund.

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

Verkligt värde för räntederivatportföljen uppgår vid periodens utgång till 93,6 mkr (2,7).

	Kreditbindning		Räntebindning		Ränteswappar	
Förfalloår	**Mkr**	**Andel, %**	**Mkr**	**Andel, %**	**Mkr**	**Ränta, %**
2022			2 351	49		
2023	545	11				
2024	370	8	500	10	500	0,09
2025	2 970	61	1 295	27	200	0,18
2026	457	9				
> 5 år	504	10	700	14	700	2,21
Summa*	**4 846**	**100**	**4 846**	**100**	**1 400**	**1,16**

* Exklusive byggnadskreditiv, IFRS16 samt periodiserade upplåningskostnader

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2022 3 mån jul-sep	2022 9 mån jan-sep	2021 9 mån jan-sep	2021 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	67,0	169,1	101,7	145,1
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0,8	1,5	0,6	1,3
Betald ränta	-32,4	-67,7	-45,8	-74,2
Betald skatt	-6,4	-26,4	-14,4	-18,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**29,0**	**76,5**	**42,0**	**53,7**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital				
Förändring rörelsefordringar/-skulder	-1,0	-54,1	5,5	10,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**28,0**	**22,4**	**47,5**	**63,8**
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-160,4	-248,4	33,7	21,4
Utköp av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-406,2	-406,2
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-31,5	-116,2	-115,1	-154,9
Nyproduktionsinvesteringar	-22,7	-85,4	-100,0	-135,2
Erhållet investeringsstöd	20,2	20,2	25,5	25,5
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-	0,0	-1,1	-1,1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,3	-1,1	-0,4	-0,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-194,6**	**-430,9**	**-563,6**	**-651,0**
Finansieringsverksamheten				
Nyemission netto	-	-	309,8	1 137,8
Likvid från teckningsoptioner	-	-	3,9	3,9
Nyupptagna finansiella skulder	23,8	489,1	875,3	893,1
Låneupptagnings- och låneuppläggningskostnader	0,0	-10,8	0,0	-2,2
Amortering av finansiella skulder	-175,3	-318,0	-637,1	-1 019,9
Förändring byggnadskreditiv	-	-	-	8,5
Återköp av egna aktier	-2,8	-5,0	-	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-154,4**	**155,2**	**551,9**	**1 021,2**
Periodens kassaflöde	**-321,0**	**-253,3**	**35,8**	**433,9**
Likvida medel vid årets början	684,2	616,5	182,7	182,7
Likvida medel vid periodens slut	**363,2**	**363,2**	**218,5**	**616,5**

Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2022 3 mån jul-sep	2021 3 mån jul-sep	2022 9 mån jan-sep	2021 9 mån jan-sep	2021 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	2,9	2,1	9,1	5,8	10,0
Personalkostnader	-3,7	-2,8	-12,3	-10,0	-13,2
Övriga externa kostnader	-5,3	-3,5	-14,8	-8,8	-21,7
Rörelseresultat	**-6,1**	**-4,3**	**-18,0**	**-13,0**	**-24,9**
Finansiella intäkter/kostnader	-12,0	-1,0	23,7	56,2	43,4
Resultat efter finansiella poster	**-18,1**	**-5,3**	**5,7**	**43,3**	**18,4**
Erhållna/lämnade koncernbidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	25,0
Resultat före skatt	**-18,1**	**-5,3**	**5,7**	**43,3**	**43,4**
Skattekostnad	-8,8	0,0	-8,9	0,0	0,0
Periodens resultat	**-26,9**	**-5,3**	**-3,1**	**43,3**	**43,4**

Moderbolagets balansräkning

Mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Materiella anläggningstillgångar	0,9	1,4	1,5
Andelar i koncernföretag och gemensamt styrda företag	2 183,3	2 188,1	2 191,7
Fordringar hos koncernföretag och gemensamt styrda företag	4 892,8	1 479,7	1 209,5
Uppskjutna skattefordringar	0,0	0,9	8,8
Övriga fordringar	8,4	12,7	6,3
Kassa och bank	308,8	57,1	607,2
Summa tillgångar	**7 394,2**	**3 740,0**	**4 025,0**
Bundet eget kapital	6,6	5,4	6,6
Fritt eget kapital	3 268,9	2 442,5	3 277,2
Långfristiga räntebärande skulder	0,0	361,1	0,0
Skulder till koncernföretag	4 111,3	915,5	722,3
Övriga skulder	7,4	15,6	18,9
Summa eget kapital och skulder	**7 394,2**	**3 740,0**	**4 025,0**

Moderbolagets resultat- och balansräkning påverkas av den refinansieringsprocess som genomförts under perioden. Fler koncerninterna mellanhavanden går nu via moderbolaget, vilket innebär att både fordringar och skulder till koncernföretag har ökat i omfattning. Under finansiella intäkter/kostnader för perioden redovisas reavinst med 36,4 mkr (57,1) p g a koncernintern försäljning av dotterbolag. Samtliga dessa transaktioner 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.

	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling		Övrigt		Koncernen	
Resultaträkning, mkr	**2022 jan-sep**	**2021 jan-sep**	**2022 jan-sep**	**2021 jan-sep**	**2022 jan-sep**	**2021 jan-sep**	**2022 jan-sep**	**2021 jan-sep**
Intäkter	361,3	229,2	0,9	0,0	0,0	0,0	362,2	229,2
Kostnader	-158,5	-102,1	-0,2	0,0	0,0	0,0	-158,7	-102,1
Driftnetto	**202,9**	**127,1**	**0,7**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**203,5**	**127,1**
Centrala administrationskostnader	-7,1	-7,0	0,0	-0,1	-27,3	-18,3	-34,4	-25,4
Rörelseresultat	**195,8**	**120,1**	**0,7**	**-0,1**	**-27,3**	**-18,3**	**169,1**	**101,7**
Finansiella intäkter/kostnader	-70,8	-40,4	-2,3	0,0	-8,1	-7,5	-81,2	-47,9
Förvaltningsresultat	**125,0**	**79,7**	**-1,7**	**-0,1**	**-35,4**	**-25,8**	**87,9**	**53,8**
Värdeförändringar fastigheter	118,6	422,3	3,4	11,5	0,0	-0,2	122,0	433,6
Värdeförändringar derivat	27,8	3,5	0,0	2,0	58,6	1,0	86,4	6,5
Resultat före skatt	**271,4**	**505,5**	**1,7**	**13,4**	**23,3**	**-25,1**	**296,4**	**493,8**
Skattekostnad	-45,9	-102,0	-0,6	-2,5	-28,7	-0,2	-75,1	-104,7
Periodens resultat	**225,5**	**403,5**	**1,2**	**10,9**	**-5,4**	**-25,3**	**221,3**	**389,1**

	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling		Övrigt		Koncernen	
Balansräkning, mkr	**2022-09-30**	**2021-09-30**	**2022-09-30**	**2021-09-30**	**2022-09-30**	**2021-09-30**	**2022-09-30**	**2021-09-30**
Förvaltningsfastigheter	9 088,2	7 295,2	143,8	110,3	0,0	0,0	9 232,1	7 405,5
Långfristiga räntebärande skulder	4 807,2	3 151,7	0,0	0,0		361,1	4 807,2	3 512,8
Kortfristiga räntebärande skulder	48,0	680,0	16,7	34,4	0,0	0,0	64,6	714,3
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till omvärdering av fastigheter	313,2	209,0	1,9	0,0	0,0	0,0	315,0	209,1

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 jul-sep**	**2021 jul-sep**	**2022 jan-sep**	**2021 jan-sep**	**2021 jan-dec**
Hyresintäkter, mkr	123,2	112,1	362,2	229,2	344,2
Förvaltningsesultat, mkr	37,4	35,1	88,0	53,7	76,4
Periodens resultat, mkr	-5,6	159,1	221,3	389,1	640,5
Överskottsgrad, %	63,1	62,2	56,2	55,4	55,2
Reell uthyrningsgrad, %	98,6	99,0	98,6	99,0	98,6
Förvaltningsfastigheter, mkr	9 232,1	7 405,5	9 232,1	7 405,5	7 850,0
Marknadsvärde/kvm	21 041	17 496	21 041	17 496	18 244
Total uthyrningsbar yta, tkvm	431,6	415,9	431,6	415,9	416,6
Antal lägenheter i förvaltning	6 509	5 367	6 509	5 367	5 412
Antal lägenheter i projektutveckling	1 787	1 397	1 787	1 397	1 494
Finansiella					
Soliditet, %	45,0	40,6	45,0	40,6	49,3
Belåningsgrad, %	48,8	54,1	48,8	54,1	41,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1
Långsiktigt substansvärde, mkr	4 663,4	3 323,6	4 663,4	3 323,6	4 471,9
Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,28	0,33	0,67	0,75	0,93
Eget kapital per aktie, kr	33,6	29,1	33,6	29,1	31,9
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	35,4	31,0	35,4	31,0	33,9
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %	-13,4	-	-11,4	152,6	98,0
Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %	14,3	45,5	14,3	45,5	43,1
Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	131,6	107,2	131,6	107,2	131,8
Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden före utspädning, miljontal	131,7	107,2	131,8	71,3	82,3

Nyckeltal	Definition	Syfte
Marknadsvärde/kvm	Förvaltingsfastigheter 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 räntenettot.	Nycketalet 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 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Marknadsvärde/kvm					
A Förvaltningsfastigheter, mkr	9 232,1	7 405,5	9 232,1	7 405,5	7 850,0
B Pågående nyproduktioner, mkr	143,8	121,9	143,8	121,9	241,3
C Tomträtt	7,3	7,3	7,3	7,3	7,3
D Total uthyrningsbar yta, tkvm	431,6	415,9	431,6	415,9	416,6
(A-B-C)/D Marknadsvärde/kvm	**21 041**	**17 496**	**21 041**	**17 496**	**18 244**
Överskottsgrad, %					
A Driftnetto, mkr	77,7	69,7	203,5	127,1	189,9
B Intäkter, mkr	123,2	112,1	362,2	229,2	344,2
A/B Överskottsgrad, %	**63,1**	**62,2**	**56,2**	**55,4**	**55,2**
Reell utyrningsgrad, %					
A Antal lägenheter	6 509	5 367	6 509	5 367	5 412
B Antal outhyrda lägenheter	198	175	198	175	194
C Lgh ställda för renovering eller med tecknat hyreskontrakt	109	120	109	120	120
1-(B-C)/A Reell uthyrningsgrad, %	**98,6**	**99,0**	**98,6**	**99,0**	**98,6**
Soliditet, %					
A Eget kapital vid periodens slut, mkr	4 422,9	3 119,5	4 422,9	3 119,5	4 206,9
B Minoritetsandelens eget kapital, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
C Summa eget kapital och skulder vid periodens slut, mkr	9 837,9	7 690,5	9 837,9	7 690,5	8 527,7
(A+B)/C Soliditet, %	**45,0**	**40,6**	**45,0**	**40,6**	**49,3**
Belåningsgrad, %					
A Långfristiga räntebärande skulder, mkr	4 807,2	3 513,0	4 807,2	3 513,0	3 124,8
B Kortfristiga räntebärande skulder, mkr	64,6	714,3	64,6	714,3	759,1
C Likvida medel vid periodens utgång, mkr	363,2	218,5	363,2	218,5	616,5
D Förvaltningsfastigheter, mkr	9 232,1	7 405,5	9 232,1	7 405,5	7 850,0
(A+B-C)/D Belåningsgrad, %	**48,8**	**54,1**	**48,8**	**54,1**	**41,6**
E Byggnadskreditiv hänförligt påg. nyproduktioner, mkr	16,7	34,4	16,7	34,4	60,0
F Säljarrevers, mkr	0,0	361,1	0,0	361,1	0,0
G Pågående nyproduktioner, mkr	143,8	121,9	143,8	121,9	241,3
(A+B-E-F)/(D-G) Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	**53,4**	**52,6**	**53,4**	**52,6**	**50,3**
Räntetäckningsgrad, ggr					
A Rörelsesresultat rullande 12 mån, mkr	212,5	124,3	212,5	124,3	145,1
B Räntenetto rullande 12 mån, mkr	-101,9	-58,5	-101,9	-58,5	-68,7
A/-B Räntetäckningsgrad, ggr	**2,1**	**2,1**	**2,1**	**2,1**	**2,1**
Långsiktigt substansvärde, mkr					
A Eget kapital, mkr	4 422,9	3 119,5	4 422,9	3 119,5	4 206,9
B Återläggning derivat, mkr	-93,6	-2,7	-93,6	-2,7	-7,2
C Justering derivat hänförligt minoritetsandel, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
D Återläggning uppskjuten skatteskuld, mkr	334,6	208,2	334,6	208,2	281,0
E Justering uppskj. skatteskuld hänförligt minoritetsandel, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
F Återläggning uppskjuten skattefordran, mkr	-0,4	-1,4	-0,4	-1,4	-8,8
G Justering uppskj. skattefordran hänf. minoritetsandel, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A+B+C+D+E+F+G Långsiktigt Substansvärde, mkr	**4 663,4**	**3 323,6**	**4 663,4**	**3 323,6**	**4 471,9**

	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Förvaltningsresultat per aktie, kr					
A Förvaltningsresultat, mkr	37,4	35,1	88,0	53,7	76,4
B Justering förvaltningsresultat hänf. minoritetsandelen, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
C Vägt gnmsn antal aktier under perioden före utspädning, miljontal *	131,7	107,2	131,8	71,3	82,3
(A-B)/C Förvaltningsresultat per aktie, kr	**0,28**	**0,33**	**0,67**	**0,75**	**0,93**
Eget kapital per aktie, kr					
A Eget kapital, mkr	4 422,9	3 119,5	4 422,9	3 119,5	4 206,9
B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	131,6	107,2	131,6	107,2	131,8
A/B Eget kapital per aktie, kr	**33,61**	**29,10**	**33,61**	**29,10**	**31,91**
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr					
A Långsiktigt substansvärde, mkr	4 663,4	3 323,6	4 663,4	3 323,6	4 471,9
B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal *	131,6	107,2	131,6	107,2	131,8
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	**35,44**	**31,01**	**35,44**	**31,01**	**33,92**
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %					
A Förvaltningsresultat under perioden per aktie, kr *	-	-	0,67	0,75	0,93
B Förvaltningsresultat under föregående period per aktie, kr *	-	-	0,75	0,30	0,47
A/B-1 Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	**-**	**-**	**-11,4%**	**152,6%**	**98,0%**
Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %					
A Långsiktigt Substansvärde under perioden per aktie, kr *	35,4	31,0	35,4	31,0	33,9
B Långsiktigt Substansvärde under föregående period per aktie, kr *	31,0	21,3	31,0	21,3	23,7
A/B-1 Årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie, %	**14,3%**	**45,5%**	**14,3%**	**45,5%**	**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 förfallande lån 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	623,8	+ 0,25%-enheter	-544,0
Hyresvärde*	- 2,50%	-36,1	+ 2,50%	480,5
Drift- och underhållskostnader	- 2,50%	147,6	+ 2,50%	-147,6
Långsiktig vakansgrad	- 0,25%-enheter	30,6	+ 0,25%-enheter	-30,6

*-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, tidsplaner 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 ej. 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 som 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 30 sep har bolaget en stabil finansiell ställning där likvida medel uppgår till 363,2 mkr.

Operationell risk

KlaraBo befinner sig i en expansionsfas och har identifierat ett antal tillväxtorienterade mål. Risker och möjligheter kopplade till att nå tillväxtmålen utgörs av bland annat fortsatt tillgång till nya projekt, nyckelpersoner och riskhantering i projekt (avseende tid, kostnad och kvalitet).

Med fortsatt höga priser på byggmaterial, entreprenader och transporter präglas nyproduktionsmarknaden fortsatt av ett större mått av osäkerhet och är alltjämt svårbedömd. Detta påverkar KlaraBos totala produktionskostnad negativt. Påverkan på pågående projekt är begränsad i omfattning men för framtida projekt finns risk för negativ påverkan, både på kort och lång sikt.

Övriga upplysningar

Hållbarhet

I augusti 2022 inledde KlaraBo ett arbete med att kartlägga vilken påverkan verksamheten har på omvärlden ur ett ESG-perspektiv (miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning) för att i nästa steg kunna identifiera vilka hållbarhetsområden som är prioriterade att jobba med. Arbetet har genomförts med utgångspunkt i FN:s globala mål för hållbar utveckling.

Intressentdialog

Med syfte att fånga upp vilka förväntningar KlaraBos intressenter har med avseende på hållbarhetsarbetet, genomfördes en intressentdialog i ett antal steg. KlaraBos viktigaste intressenter är hyresgäster, medarbetare, styrelse, ägare och Hyresgästföreningen. Dialogen har bland annat skett genom en webbenkät och djupintervjuer med representanter för ägare och Hyresgästföreningen. I styrelse respektive ledningsgrupp genomfördes workshops.

Väsentlighetsanalys

Utifrån intressentdialogen har vi identifierat de hållbarhetsområden där KlaraBo har en faktisk och potentiell påverkan på omvärlden. Dessa områden har sedan bedömts, 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. Även i prioriteringsarbetet har intressenterna involverats.

KlaraBos viktigaste hållbarhetsfrågor

Klimat och energi

FN:s klimatpanel har slagit fast att de snabba klimatförändringar vi upplever beror på människans utsläpp av växthusgaser. Genom att välja förnybar energi för värme, el och transporter kan KlaraBo minska utsläppen av växthusgaser och bidra till Parisavtalets mål om att begränsa den globala uppvärmningen till väl under 2 grader. Vid nyproduktion väljer vi i första hand trä, ett material som binder koldioxid. Vi certifierar våra nybyggda hus minst enligt Svanen, vilket innebär krav på bland annat energi, material och inomhusmiljö.

Cirkulärt samhälle
Cirkularitet handlar om att utnyttja de material vi skapar så länge det går, genom smart användning, återanvändning och återvinning. Att främja återbruk vid renovering och arbeta för en hög återvinningsgrad av spillmaterial är exempel på åtgärder där KlaraBo kan göra stor skillnad. Det kan också handla om att skapa förutsättningar för de boende att enkelt kunna källsortera sitt hushållsavfall eller att dela prylar med varandra.

Trygga och trivsamma kvarter
Som fastighetsägare har KlaraBo möjlighet att bidra till trygga och trivsamma bostadskvarter. En del i det arbetet handlar om att kunna erbjuda områdets ungdomar en meningsfull fritid. KlaraBo samarbetar med flera lokala idrottsföreningar och stödjer på olika sätt deras arbete med aktiviteter för barn och unga. Sysselsättningsgrad, inkludering och social hållbarhet är tätt sammankopplat. KlaraBo kan bidra genom att erbjuda sommarjobb eller arbetstillfällen till ungdomar och boende i bostadskvarteren. Trygghet och trivsel kan också handla om den fysiska miljön. Belysning, lås och växtlighet är faktorer som KlaraBo kan påverka för att öka den upplevda tryggheten.

Medarbetare
I arbetet mot en mer hållbar framtid är medarbetarna KlaraBos viktigaste tillgång. Det är avgörande att våra medarbetare trivs och mår bra för att vi ska nå våra mål. Viktiga frågor är till exempel arbetsvillkor, hälsa, mångfald och inkludering. Företag med stor mångfald har en bättre lönsamhet. Det kan till exempel handla om en spridning med avseende på kön, etnisk bakgrund och ålder.

Hållbara affärer
Genom att väga in hållbarhetsfaktorer i våra affärsbeslut kan vi skapa ekonomiska värden utan bekostnad av ekologisk och social hållbarhet. På så sätt kan vi öka andelen gröna intäkter och kostnader. Det handlar också om att våra affärsrelationer ska vara etiska och affärsmässiga. KlaraBos uppförandekod innehåller etiska riktlinjer med syftet att motverka korruption och respektera mänskliga rättigheter. Skulle någon av våra anställda eller samarbetspartners uppleva missförhållanden eller brott mot uppförandekoden finns en visselblåsarfunktion. Anmälningar i visselblåsarfunktionen garanteras anonymitet.

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 88 dotterbolag och 6 gemensamt styrda bolag. Antalet anställda uppgår till 65 (66), varav 19 kvinnor (15) respektive 46 män (51).

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 30 sep återköpt totalt 224 994 aktier.

Största aktieägare per 30 sep 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 gm bolag	0	11 084 667	11 084 667	8,4%	4,0%
Wealins S.A.	0	9 638 901	9 638 901	7,3%	3,5%
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	0	9 360 610	9 360 610	7,1%	3,4%
Länsförsäkringar Fonder	0	9 030 280	9 030 280	6,9%	3,2%
Ralph Mühlrad med familj och gm bolag	1 285 000	7 098 728	8 383 728	6,4%	7,2%
Anders Pettersson gm bolag	3 966 316	3 575 538	7 541 854	5,7%	15,5%
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	0	5 646 065	5 646 065	4,3%	2,0%
Lennart Sten privat och gm bolag	1 995 000	2 994 609	4 989 609	3,8%	8,2%
ODIN Fonder	0	4 257 143	4 257 143	3,2%	1,5%
Mats Johansson gm bolag	2 699 400	0	2 699 400	2,0%	9,7%
Doxa AB	0	2 548 691	2 548 691	1,9%	0,9%
Futur Pension	134 484	2 381 858	2 516 342	1,9%	1,3%
Andreas Morfiadakis med familj och gm bolag	2 361 287	82 400	2 443 687	1,9%	8,5%
Richard Mühlrad med familj och gm bolag	785 000	1 044 832	1 829 832	1,4%	3,2%
Övriga	1 273 513	35 776 914	37 050 427	28%	17%
	16 300 000	**115 527 883**	**131 827 883**	**100%**	**100%**

Teckningsoptioner

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

Totalt omfattar incitamentsprogrammen per 30 sep 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 antalet aktier i bolaget.

Rapportens undertecknande

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

Malmö, 26 oktober 2022

Lennart Sten, styrelseordförande	Per Håkan Börjesson, styrelseledamot	Lulu Gylleneiden, styrelseledamot
Mats Johansson, styrelseledamot	Sophia Mattsson Linnala, styrelseledamot	Anders Pettersson, styrelseledamot
Håkan Sandberg, styrelseledamot	Joacim Sjöberg, styrelseledamot	Andreas Morfiadakis, verkställande direktör

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

Revisorns granskningsrapport
KlaraBo Sverige AB (publ) org nr 559029-2727

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för KlaraBo Sverige AB (publ) per 30 september 2022 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Malmö den 26 oktober 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

Kalendarium

Bokslutskommuniké 2022	15 februari 2023
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