

Q3

Delårsrapport januari-september 2025

God finansiell ställning lägger grunden för fortsatt lönsam expansion

Resultat i korthet för kvartalet juli-september 2025

- Intäkterna uppgick till 182,4 mkr (158,8) och har ökat med 14,9 procent jämfört med samma kvartal föregående år, främst med anledning av årets hyreshöjning samt genomförda förvärv.
- Driftnettot uppgick till 118,7 mkr (104,0) och steg med 14,2 procent huvudsakligen drivet av lägre driftskostnader för jämförbart bestånd.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 56,3 mkr (47,2) motsvarande en förbättring mot föregående år, men tyngdes av högre finansieringskostnader.
- Värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 84,1 mkr (12,8) och förklaras av justerade kassaflöden främst hänförligt standardförbättringar och nya lokalavtal.
- Periodens resultat uppgick till 129,4 mkr (-23,0), en förbättring från föregående år.
- Substansvärde per aktie ökade under kvartalet med 0,9 kr till 33,8 kr.
- Belåningsgrad uppgick till 49,7 procent med en snittränta på 3,7 procent på balansdagen.

Resultat i korthet för perioden januari-september 2025

- Intäkterna uppgick till 538,0 mkr (473,0) motsvarande en ökning om 13,7 procent jämfört med föregående år, till följd av förvärv, förädling, och generella hyresjusteringar.
- Driftnettot uppgick till 311,5 mkr (274,3) och har ökat med 13,6 procent, och förklaras delvis av återbetalning av biogasskatt samt lägre driftskostnader till följd av ett mildare klimat.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 127,6 mkr (104,7) och har ökat med 21,9 procent drivet av ovanstående samt lägre snittränta.
- Värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 357,6 mkr (-21,2) drivet av främst högre driftnetto samt förändrade antaganden på inflation och hyreshöjning. Även förvärvet i Helsingborg som genomfördes off-market har bidragit till den positiva utvecklingen.
- Periodens resultat uppgick till 365,4 mkr (9,4) och har ökat kraftigt främst kopplat till värdeförändring på förvaltningsfastigheter.

Juli-september 2025

Intäkter

+14,9 %

Driftnetto

+14,2 %

Förvaltningsresultat

+19,2 %

Värdeförändring på förvaltningsfastigheter

84 mkr

Långsiktigt substansvärde per aktie

33,8 kr
(+4,1%)

Resultat per aktie

0,84 kr

Väsentliga händelser

I perioden

- KlaraBo tillträdde den 31 januari 2025 en fastighetsportfölj i Helsingborg till ett fastighetsvärde om 850 mkr.
- KlaraBo förlängde ett befintligt hyresavtal med Östersunds kommun. Det nya hyresavtalet har en avtalad löptid om 20 år och det årliga hyresvärdet uppgår till 1,4 mkr.
- KlaraBo har refinansierat lån om drygt 1 miljard, med en av koncernens befintliga banker. De nya lånen löper på fyra år från och med det tredje kvartalet 2025. I perioden har dessutom nya lån om totalt 510 mkr tagits upp för att finansiera förvärv i Helsingborg.
- Under perioden återköpte KlaraBo 2 818 650 aktier till ett värde av 45,1 mkr i enlighet med bolagets mandat från årsstämman.
- KlaraBo emitterade 26 057 868 nya B-aktier i januari 2025 genom en företrädesemission. Per den 30 september 2025 uppgick det totala antalet utestående aktier i KlaraBo till 157 885 751 aktier (varav 16 300 000 A-aktier och 141 585 751 B-aktier).
- Den 1 september tillträdde Magnus Nordholm som CFO.
- Beslut om ett långsiktigt incitamentsprogram för ledande befattningshavare, innefattande teckningsoptioner i bolaget om totalt 3 000 000 st. Överlåtelsen av teckningsoptionerna har skett till marknadsvärde. Vd, CFO och fastighetschef förvärvade sammanlagt 2 329 481 antal teckningsoptioner motsvarande 77,6 procent av erbjudandet.

Januari-september 2025

Intäkter

538 mkr

Driftnetto

312 mkr

Förvaltningsresultat

128 mkr

Periodens resultat

365 mkr

Förvaltningsfastigheter

10 534 mkr

Belåningsgrad

49,7 %



Sommarjobbare och boende i området,
Yamin och Rasmus, Fagerängen, Trelleborg

God finansiell ställning lägger grunden för fortsatt lönsam expansion

Kvartalet präglades av fortsatt organisk tillväxt och god kostnadsdisciplin. Intäkterna ökade med 15 procent, drivet av årets generella hyreshöjning, det strategiska förvärvet i Helsingborg och ett intensifierat och kontinuerligt fokus på värdeskapande förädlingsåtgärder. Även driftnettot och rörelseresultatet utvecklades starkt under kvartalet, med ökningar om 14 respektive 15 procent jämfört med föregående år. Med en god finansiell ställning och en bevisad affärsmodell är vi redo att ta nästa steg i vår lönsamma expansion.

Bestånd i tillväxtområden driver lönsamhet

Vår klusterstrategi innebär att vi fokuserar på tillväxtområden utanför de största storstadsregionerna, där bolaget kan uppnå högre direktavkastning än i landets storstäder. Våra fyra kluster: Helsingborg, Trelleborg, Visby och Östersund, kännetecknas av stabil befolkningstillväxt samt goda disponibla inkomstnivåer kombinerat med förhållandevis låga genomsnittshyror, vilket stödjer vår affärsmodell med renoveringar och successiva hyreshöjningar. Klusterorterna är dessutom tillväxtmarknader med tydliga positiva drivkrafter från pågående infrastrukturprojekt och stark turism. I Visby och Östersund bidrar även Försvarmaktens förstärkta närvaro till ökad efterfrågan i regionerna. Vi ser hög efterfrågan på nyrenoverade lägenheter i dessa orter och hyresgästerna har visat en god betalningsförmåga och efterfrågar våra standardhöjande åtgärder.

Fastighetsvärdet per kvadratmeter i våra kluster är betydligt lägre än nyproduktionskostnaden, vilket begränsar konkurrensen från nybyggnation och ytterligare stärker förutsättningarna för långsiktig värdetillväxt och lönsamhet.

Klusterstrategin skapar även skalfördelar i vår egenförvaltning. Den lokala marknadskänningen gör det möjligt att bygga nära kundrelationer, kontinuerligt optimera driften och hålla en effektiv kostnadskontroll. Tillsammans stärker det både lönsamheten och den långsiktiga stabiliteten. Utöver våra kluster finns vi i flera andra tillväxtstäder i mellersta och södra Sverige, där vi över tid har möjlighet att växa och skapa nya fokusområden.

”Vår klusterstrategi ger högre avkastning och stabil tillväxt på marknader med stark efterfrågan och långsiktiga drivkrafter.”



Långsiktigt värdeskapande genom förädling

Kontinuerlig förädling av vårt befintliga bestånd skapar långsiktigt lönsam organisk tillväxt. Genom att stegvis höja standarden i lägenheter skapar vi moderna och energieffektiva bostäder med längre livslängd. Det stärker vårt kunderbjudande och ökar det långsiktiga värdet i hela portföljen. Arbetet planeras i takt med naturlig omflyttning, vilket gör att renoveringarna kan genomföras effektivt och med minimal påverkan på de boende. Under kvartalet renoverades 39 lägenheter vilket bedöms höja fastigheternas hyresvärde med cirka 1,4 miljoner kronor på årsbasis. Vi ser en fortsatt god betalningsförmåga i våra marknader, särskilt i våra fyra kluster som omfattade 81 procent av renoveringarna under årets första nio månader.

De generella hyreshöjningarna bidrar till att avkastningen från renoveringsprojekt ökat, vilket gör att vi kan driva förädlingsprojekt med än högre lönsamhet. Sedan 2019 har våra förädlingsinsatser totalt ökat det årliga hyresvärdet med cirka 43 miljoner kronor. Kapitaliserat med ett historiskt genomsnittligt avkastningskrav om cirka 4 procent motsvarar det en ökning av substansvärdet med drygt 3 kronor per aktie, vilket bekräftar den positiva effekten av KlaraBos renoveringsstrategi. Därtill kvarstår betydande renoveringspotential i beståndet som bedöms kunna höja det årliga hyresvärdet med cirka 129 miljoner kronor.

Stort finansiellt handlingsutrymme

Vår finansiella ställning ger handlingsutrymme att fortsätta driva lönsam förädling, genomföra selektiva förvärv och potentiellt återköpa aktier. Totalt har vi återköpt 4 357 192

aktier, motsvarande 2,7 procent av kapitalet. På finansieringssidan har våra befintliga banker visat stort intresse och vi ser en god tillgång till kapital både genom refinansiering och nyfinansiering, samtidigt som obligationsmarknaden åter öppnat på attraktiva nivåer och därmed potentiellt breddar möjligheterna. Kombinationen av stark balansräkning och outnyttjad belåningskapacitet ger ett investeringsutrymme om i storleksordningen 1 miljard kronor för lönsam tillväxt. Vi har dessutom stärkt organisationen med en ny CFO, med gedigen bakgrund inom såväl fastighetsbranschen som den finansiella sektorn, vilket ytterligare stärker vår transaktions- och kapitalmarknadskompetens inför vår fortsatta expansion.

Väl positionerade i ett gynnsamt makroläge

Vi ser tydliga tecken på att transaktionsmarknaden för bostadsfastigheter successivt fortsätter att förbättras. Sänkta marknadsräntor förbättrar förvärvskalkylerna och skapar förutsättningar för fortsatt värdeskapande genom uppgraderingar i det befintliga beståndet. Hyresutvecklingen fortsätter samtidigt i en stabil takt som överstiger inflationen och därmed över tid bidrar till att återhämta det underskott som genererats de senaste åren. Med en god finansiell ställning, en bevisad affärsmodell och tydligt fokus på värdeskapande är KlaraBo väl positionerat att tillvarata de möjligheter som följer av ett mer gynnsamt makroläge.

Andreas Morfiadakis, vd KlaraBo

Det här är KlaraBo

Vi skapar värde genom att förvärva, utveckla, förädla och förvalta bostäder med långsiktighet i fokus. Sedan starten 2017 har vi vuxit över hela Sverige och fortsätter att växa där människor vill bo och arbeta. Genom att ta hand om och rusta upp befintliga hus, bygga nytt när förutsättningarna är rätt och förvalta fastigheterna i egen regi skapar vi värde för våra hyresgäster, våra investerare och de orter där vi verkar.

KlaraBo i korthet

Antal lägenheter: 7 431 st

Fastighetsportfölj: 556 000 kvm

Fastighetsvärde*: 10 513 mkr (18 901 kr/kvm)



Vårt fokus

Vi fokuserar på svenska tillväxtregioner utanför de tre storstadsområdena – platser med växande befolkning, fungerande arbetsmarknad och goda framtidsutsikter. Våra största kluster hittas i Trelleborg, Helsingborg, Visby och Östersund – orter som speglar KlaraBos långsiktiga syn på värdeskapande, närhet och samhällsengagemang.

Vi vill vara mer än ett bostadsbolag

Vi vill bidra till trygga och trivsamma hem och kvarter, levande orter och långsiktigt värdeskapande. Genom att ta hand om det som redan finns och utveckla nytt, när det behövs och finns kommersiella förutsättningar för, skapar vi värde som märks både i människors vardag och i våra resultat. Närheten till våra hyresgäster och vår långa tidshorisont gör att vi kan agera snabbt, ta ansvar och fortsätta skapa värde som består.

Så skapar vi långsiktigt värde

Vår affärsmodell bygger på fyra delar som tillsammans skapar stabila kassaflöden och värde över tid:

Förvärv

Vi köper primärt bostadsfastigheter med renoveringspotential i tillväxtregioner samt mark för nyproduktion.

Förvaltning

Vi driver vår verksamhet i egen regi med fokus på effektiv drift, kostnadskontroll och hög kundnöjdhet.

Nyproduktion

Vi utvecklar nya bostäder genom prefabricerade moduler, vilket möjliggör effektiv produktion, lägre klimatpåverkan och hög kvalitet.

Förädling

Vi utvecklar befintliga fastigheter genom renoveringar och andra värdeskapande åtgärder som stärker kassaflöde och driftnetto och därigenom driver värdetillväxt.

Mål

- Hyresutvecklingen ska överstiga den allmänna årliga hyreshöjningen.
- Långsiktigt substansvärde per aktie ska över en konjunkturcykel ha en årlig tillväxt om minst 15 procent.
- Förvaltningsresultat per aktie ska över en konjunkturcykel ha en årlig tillväxt om minst 12 procent.

Riskbegränsningar

- Belåningsgrad ska över tid inte överstiga 60 procent.
- Räntetäckningsgraden ska över tid uppgå till minst 1,75 gånger.

Utdelningspolicy

- Bolaget ska på sikt vara utdelande, men för närvarande prioriteras tillväxt genom investeringar och förvärv.

*Förvaltningsfastigheter exkl. projektutvecklingsfastigheter och tomträtt värderade enligt IFRS 16.

Finansiell utveckling

Kapital- och räntebindning

KlaraBo ska ha en ändamålsenlig finansiell risknivå. Per den 30 september 2025 bestod finansieringen huvudsakligen av upplåning i fyra nordiska banker. Bolaget har etablerade samarbeten med dessa och fler banker och för en kontinuerlig dialog kring finansieringsfrågor.

Under perioden har ett nytt lån om 510 mkr tagits upp för att delfinansiera förvärvet i Helsingborg. Under tredje kvartalet har KlaraBo även refinansierat krediter om totalt 1 073 mkr. Refinansieringen skedde till rörlig ränta med en löptid om fyra år.

Koncernens låneportfölj består på balansdagen endast av krediter med rörlig ränta. För att minska ränterisken och stabilisera kassaflöden används räntederivat för att påverka räntebindningstiden. Vid periodens slut uppgick derivatportföljen till 3 100 mkr (2 750). Låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid var 3,2 år (3,5), och andelen skulder med fast ränta, efter derivat, uppgick till 59,6 procent (80,0).

Under perioden löpte en swap med fast ränta om 0,18 procent ut, och en ny swap om 250 mkr tecknades till en fast ränta på 2,25 procent. Därtill aktiverades en swaption om 300 mkr till en fast ränta på 2,58 procent och löptid om åtta år. Sammantaget ökade dessa transaktioner den totala swappportföljen till 3 100 mkr.

Den genomsnittliga räntan för kvartalet, inklusive derivat, uppgick till 3,7 procent (3,6) på balansdagen. Förändringen jämfört med föregående år beror främst på förändring av derivatportföljen samt refinansiering av tidigare fasträntelån.

Det verkliga värdet på räntederivatportföljen uppgick vid periodens utgång till -32,7 mkr (-83,3). Den positiva värdeutvecklingen i kvartalet förklaras av förändrade antaganden om framtida marknadsräntor. Derivatportföljens negativa värde i relation till portföljens nominella belopp är marginell, vilket indikerar att bolagets räntenivå nu är marknadsmässig, det vill säga den förenklat sett varken gynnas eller missgynnas av historiska räntepositioner.

Förfalloår	Kreditbindning		Räntebindning		Ränteswappar	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Ränta, %
2025			2 160	40		
2026	874	16				
2027	1 606	30	250	5	250	2,0
2028	1 708	32	450	8	450	2,5
2029	1 072	20	500	9	500	2,5
> 5 år	88	2	1 988	37	1 900	2,6
Summa*	5 349	100	5 349	100	3 100	2,5

* Exklusive IFRS16 samt periodiserade upplåningskostnader

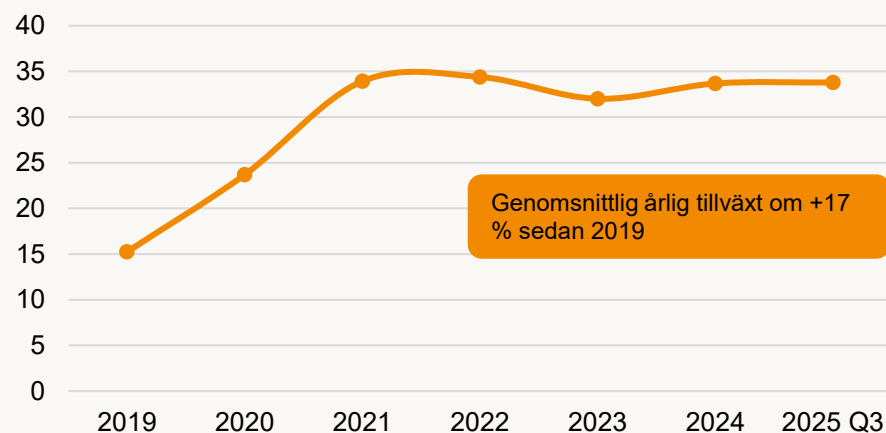
Utestående ränteswappar 2025-09-30

Nominellt belopp (mkr)	Förfalldatum	Fast räntenivå
250	2027-09-17	2,0
250	2028-04-10	2,3
200	2028-11-21	2,8
250	2029-09-17	2,0
250	2029-11-18	2,9
300	2030-11-18	2,9
300	2031-02-20	3,1
700	2032-05-09	2,2
300	2033-02-16	3,1
300	2033-05-16	2,6
3 100		2,5

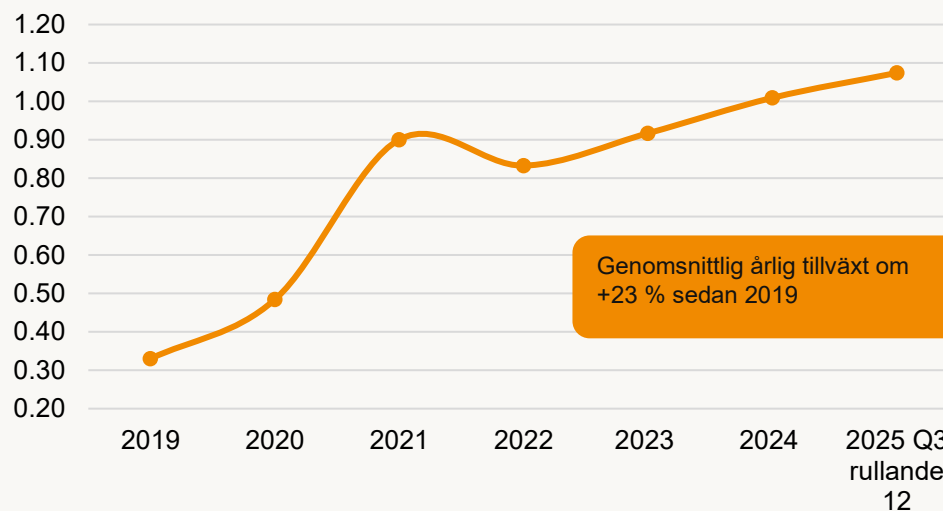
Finansiella mål och utfall

Övergripande mål	Kommentar	Mål	Utfall januari-september 2025
Hyresvärde	Hyresutvecklingen för befintliga bostäder som är renoveringsbara ska genom aktiv förvaltning och investeringar materiellt överstiga den allmänna årliga hyreshöjningen.	>Allmän hyreshöjning	1,6 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%	Uppfyllt, se graf nedan
Förvaltningsresultat	Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om minst 12 procent.	>12%	Uppfyllt, se graf nedan
Räntetäckningsgrad	Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 gånger över tid.	>1,75 ggr	1,9 ggr
Belåningsgrad	Belåningsgraden ska understiga 60 procent över tid.	<60%	49,7%

Långsiktigt substansvärde per aktie, kr



Förvaltningsresultat per aktie, kr



Att skapa värde med omtanke

Vårt hållbarhetsarbete är en naturlig del av vår affär. Vi vill skapa värde som håller över tid – för våra hyresgäster, våra medarbetare, våra investerare och de orter där vi verkar. Genom att ta hand om det som redan finns, investera klokt och agera nära våra kunder bidrar vi till långsiktigt värdeskapande i både ekonomiska och mänskliga termer.

Vi har både lång- och kortsiktiga mål inom hållbarhet och följer utvalda nyckeltal för att säkerställa rätt utveckling. Arbetet omfattar klimat, sociala frågor och bolagsstyrning. Vår riktning är tydlig: senast 2045 ska företaget vara klimatneutralt i hela värdekedjan.

Klimat

Vi minskar vår klimatpåverkan genom energieffektivisering av fastigheter, ökat återbruk och förnybar energi i verksamheten. Vid samtliga totalrenoveringar genomförs återbruksinventeringar för att ta till vara material och skapa mer resurseffektiva kvarter. Vårt långsiktiga mål är att vara fria från fossila bränslen till 2030 och att successivt minska utsläppen i hela värdekedjan.

Social hållbarhet

Vi vill bidra till trygga och trivsamma bostadskvarter genom lokala samarbeten, sociala aktiviteter och kontinuerlig dialog med hyresgäster. Fokus är gemenskap, inkludering och en meningsfull vardag – bland annat via insatser för ungdomar och socialt engagemang.

För våra medarbetare strävar vi efter en trygg, inkluderande och utvecklande arbetsplats. Vi följer årligen upp engagemanget genom interna mätningar, som under året visade ett fortsatt högt resultat. Vi arbetar även aktivt för jämställdhet med målsättningen 40–60 procent kvinnor/män. Andelen kvinnor i företaget uppgår nu till 35 procent.

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande bygger på ärlighet, transparens och tydliga riktlinjer. KlaraBos uppförandekod för medarbetare och leverantörer definierar etiska krav och förväntningar och utgör grunden för långsiktiga relationer.

Vår visselblåsarfunktion är tillgänglig för alla intressenter och skapar trygghet och transparens i verksamheten. Genom löpande utveckling av policy och rutiner stärker vi vår förmåga att bedriva en ansvarsfull, hållbar och lönsam verksamhet över tid.

Styrning och rapportering

Vi fortsätter följa utvecklingen av EU:s regler för hållbarhetsrapportering, inklusive det så kallade omnibusförslaget som syftar till att förenkla CSRD-rapporteringen. Om förslaget beslutas kan omfattningen av rapporteringen och vilka bolag som berörs komma att förändras. Vi har en intern styrgrupp som arbetar med hållbarhetsindikatorer för att säkerställa en relevant och ändamålsenlig rapportering från och med räkenskapsåret 2025.





Vi tycker att gemenskap och en meningsfull fritid är viktigt. Precis det handlar vårt samarbete med Rengsjö Sportklubb om. I somras anordnades en mycket uppskattad fotbollsskola för barn.

Aktiviteter och framsteg under kvartalet

- Arbetet med implementering av energiuppföljningssystemet Mestro går in i sitt slutskede. Under kvartalet har fokus legat på att minska energianvändning och klimatpåverkan.
- I Höör har installationen av ett solcellssystem påbörjats med en beräknad årlig produktion på 45 MWh förnybar el. I Västervik har byte av fjärrvärmecentral och stamventiler inletts för effektivare drift, och i Helsingborg pågår inventering av värmesystem för framtida energibesparande åtgärder.
- På hållbarhetssidan har vi genomfört flera sociala initiativ, bland annat skräpplockardag i Helsingborg tillsammans med Helsingborgshem och Kubikskolan, där 140 elever deltog. Vi har även stöttat lokala idrottsprojekt, bland annat en kostnadsfri fotbollsskola i Bollnäs med 112 deltagande barn, samt Trygghetsturneringen i Trelleborg, tillsammans med TFF och Trygghetsvårdarna.
- Flera bostadsområden har utrustats med Freetrailer-släp för kostnadsfri utlåning. Initiativet där vi delar resurser i stället för att äga mer än vi behöver. Bra för både plånbok och miljö.
- Arbetet med att uppdatera styrande dokument och hållbarhetsmål har påbörjats för att säkerställa tydlighet, mätbarhet och relevans i linje med nya regelverk och en växande verksamhet.

Urval av våra hållbarhetsmål

Målområde	Mål till	Uppföljning	Kommentar
Energiintensitet	2030	Följs upp årsvis	Endast förnybar energi användas för el, värme och bilar i bolagets verksamhet.
Växthusgasutsläpp	2045	Följs upp årsvis	Klimatneutralitet i hela värdekedjan.
Jämställdhet	2025	Följs upp årsvis	40/60 fördelning mellan kvinnor och män i verksamheten.

Läs mer om våra mål och vårt hållbarhetsarbete på klarabo.se/hallbarhet.

Våra fastigheter

Vårt bestånd av hyresbostäder finns i stora delar av Sverige, från Trelleborg i söder till Umeå i norr och Visby i öst. Portföljen består till övervägande del av bostadsfastigheter.

Fastighetsbeståndet är uppdelade i fyra geografiska områden, Syd, Öst, Mitt samt Nord med fokus på ett antal större centralorter. Vårt fokus är hyresbostadsfastigheter på orter med god befolkningstillväxt och fungerande arbetsmarknad.

Fastighetsinnehavet består av 233 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 556 000 kvadratmeter exklusive parkeringsplatser och garage. Av ytan utgör 89 procent bostadsytor och snittlägheten är 67 kvadratmeter stor.

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

Under kvartalet har vi investerat 37,5 mkr (25,0) i befintliga förvaltningsfastigheter där värdeskapande totalrenovering är den främsta investeringsåtgärden. Totalrenovering innebär att lägenheterna renoveras i samband med naturlig omflyttning i beståndet. Renoveringsåtgärder genomförs när en befintlig hyresgäst är avflyttad och avslutas innan ny hyresgäst flyttar in. Renoveringen pågår normalt under fyra till sex veckor och under den perioden redovisas lägheten som vakant vilket tillfälligt påverkar den ekonomiska uthyrningsgraden negativt.

Efterfrågan på våra renoverade lägheter har varit och bedöms fortsätta vara god och vi ser ingen ökad vakansrisk som följd av de renoveringar med tillhörande hyresökningar vi genomför.

En kundnära förvaltningsmodell

Hyresbostäder

Fokus på ändamålsenliga hyresbostäder på orter med sund befolkningstillväxt och stark arbetsmarknad. Fokus på orter med god avkastning till begränsad risk.

Förvaltning i egen regi

Förvaltning i egen regi ger kontinuerlig optimering och kontroll av drift- och underhålls-kostnader samt fokus på överskottsgrad.

Standardhöjande åtgärder

Fokus på anpassade värdeskapande kunderbudande om åtgärder i fastigheten som höjer den generella standarden och bidrar till ökat driftnetto.

Värdeskapande renovering

Aktiv renoveringsstrategi genomförs löpande vid hyresgästomflyttning, vilket ökar fastighetsvärdet och bidrar till förbättrat kassaflöde. Utförandet anpassas till den lokala marknaden.



KlaraBo-fastighet i området
Gråbo, Visby

Aktivt värdeskapande genom renovering



Ett av våra mål är att den genomsnittliga hyresutvecklingen ska överstiga den generella årliga hyreshöjningen. Detta ska ske genom aktiv förvaltning och kontinuerliga investeringar. Sedan 2019 har hyresutvecklingen i jämförbart bestånd överstigit den generella höjningen med 18,0 procentenheter, vilket visar på ett starkt värdeskapande i det befintliga beståndet.

Den årliga hyresförhandlingen för 2025 resulterade i en hyresökning på bostäder om drygt 4,9 procent viktat för hela beståndet. Över den senaste 12 månaders perioden har hyresvärdet, utan effekt från transaktioner, sammantaget ökat med 5,7 procent. Gapet mellan dessa tal om totalt 0,8 procentenheter hänförs till KlaraBos aktiva förädlingsmodell.

Renoveringar är en central del av vår strategi för långsiktigt värdeskapande. Genom att uppgradera lägenheter till dagens standard med moderna kök, badrum och energieffektiva installationer skapas mervärde för både hyresgäster, bolaget och därmed våra ägare. Vår renoveringsmodell bygger på naturlig omflyttning – vi genomför inte åtgärder som tvingar hyresgäster att flytta. När en lägenhet blir ledig tas den om hand, rustas upp och blir ett attraktivt, energieffektivt hem som möter dagens krav.

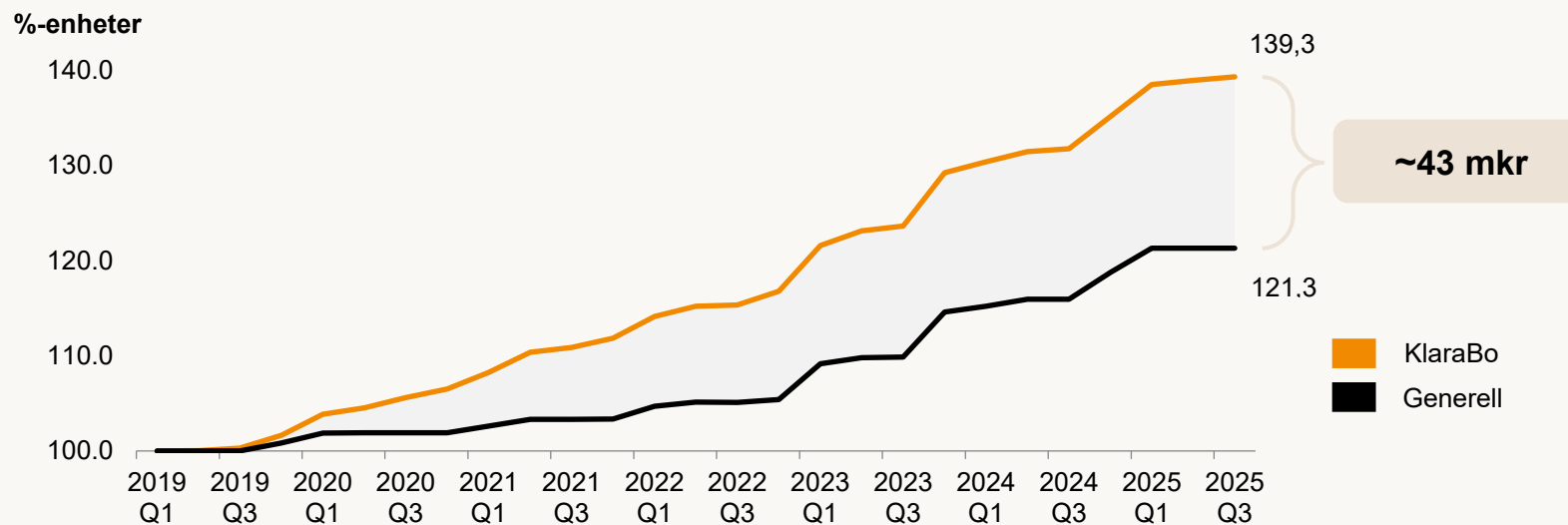
Historiskt har modellen bevisat sig stabil och har genererat en attraktiv värdeökning baserad på hyresökningar och kostnadssänkningar. Enligt våra beräkningar har denna process under tiden från KlaraBos etablering isolerat genererat cirka 543 mkr i nettovärdeökning till följd av renoveringar, exklusive marknadseffekter såsom förändringar i avkastningskrav. Värdeskapandet kan med belåning bli mer eller mindre självfinansierande alternativt bidra till att sänka belåningsgraden i koncernen.

Utöver totalrenoveringarna erbjuder vi, under tiden en hyresgäst är bosatt i en lägenhet, standardhöjande förbättringar i lägenheten. Hyresgäster kan exempelvis välja olika tillval som höjer komforten och bidrar till ökad trivsel. Dessa åtgärder stärker samtidigt fastighetens långsiktiga värde och förbättrar det ekonomiska utfallet utöver de generella hyresförhandlingarna. Dessa typer av tillval är frivilliga för hyresgästen.

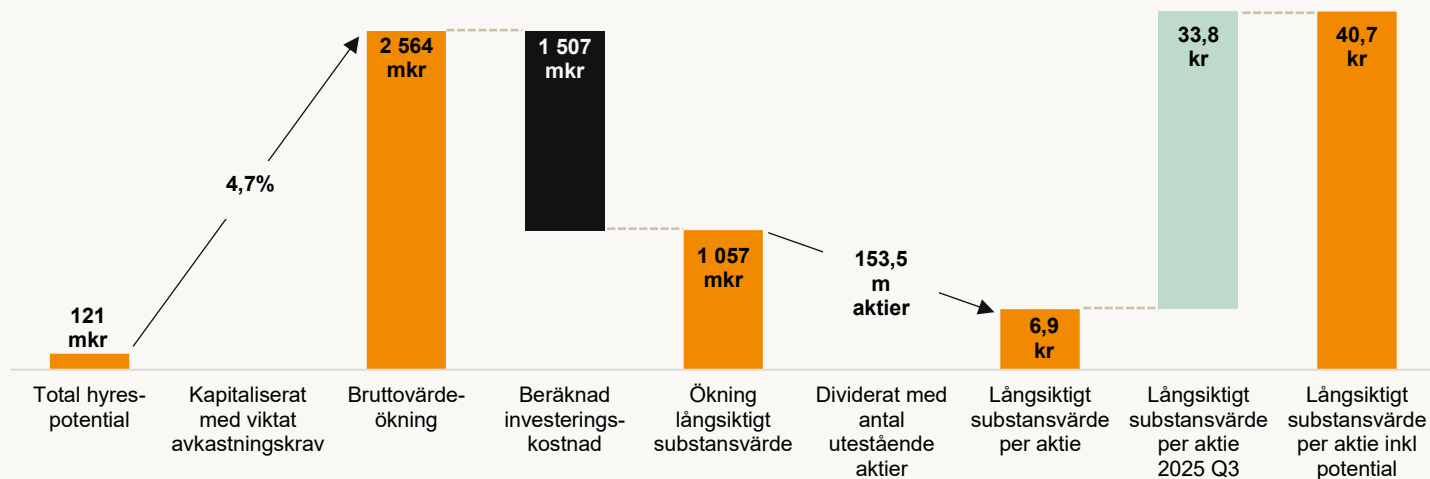


Totalrenoverad lägenhet
i Visby

Historisk hyresvärdesutveckling



Framtida värdepotential i befintligt bestånd



Akkumulerad årlig hyreshöjning
till följd av renoveringar

43 mkr

/

Viktad genomsnittlig
historisk avkastning

4,0 %

=

Bruttovärdeökning till följd
av renoveringar

1 089 mkr

-

Investeringskostnad för
att höja hyresnivåer

546 mkr

=

Nettovärdeökning till följd
av renoveringar

543 mkr

*Underliggande beräkning gjord på
exakta tal och tabell visar avrundade
siffror*

Våra största kluster utgör hälften av portföljen

Vår fastighetsportfölj är koncentrerad till urbana tillväxtorter där kombinationen av god disponibel inkomst och lägre genomsnittshyror stärker affärsmodellen. Våra kluster finns i marknader med stabil efterfrågan på bostäder, lågt utbud av konkurrerande nybyggnation, bevisad betalningsvilja för renoverade bostäder och starka drivkrafter som infrastrukturutveckling, militär expansion och turism. Fastigheterna erbjuder högre direktavkastning än i de tre storstadsområdena och ett värde per kvadratmeter som ligger väl under nyproduktionskostnaden – vilket långsiktigt ger konkurrensfördelar och begränsar konkurrensen från nybyggnation.

Helsingborg

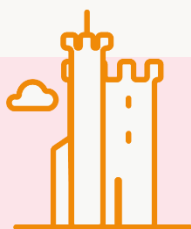
Närvaro sedan: 2019

Antal lägenheter: 831

Renoveringspotential: 59 %

Reell uthyrningsgrad: 100 %

Fastighetsvärde*: 20 000 kr/kvm



Trelleborg

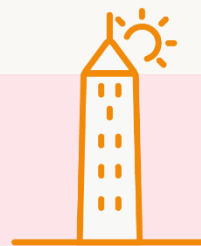
Närvaro sedan: 2018

Antal lägenheter: 936

Renoveringspotential: 42 %

Reell uthyrningsgrad: 100 %

Fastighetsvärde*: 22 235 kr/kvm



Visby

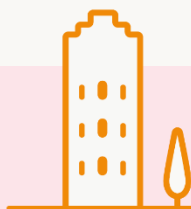
Närvaro sedan: 2021

Antal lägenheter: 885

Renoveringspotential: 65 %

Reell uthyrningsgrad: 100 %

Fastighetsvärde*: 21 730 kr/kvm



Östersund

Närvaro sedan: 2022

Antal lägenheter: 878

Renoveringspotential: 87 %

Reell uthyrningsgrad: 100 %

Fastighetsvärde*: 15 000 kr/kvm

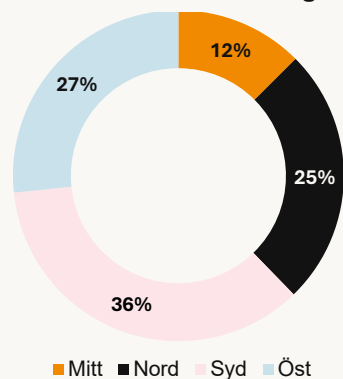


*Förvaltningsfastigheter exkl. projektutvecklingsfastigheter och tomträtt värderade enligt IFRS 16.

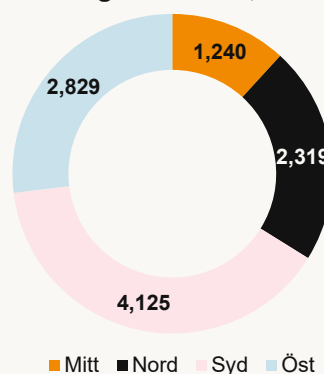


Totalrenoverad lägenhet
i Östersund

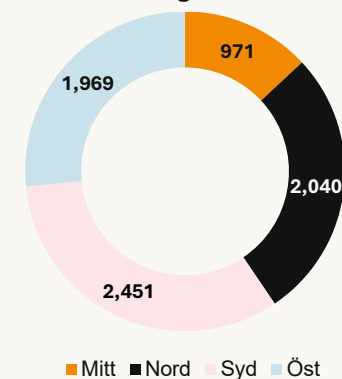
Hyresintäkter bostadsfastigheter



Fastighetsvärde*, mkr



Antal lägenheter



Förvaltningsfastigheter*

Region	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Yta, tkvm		Totalt	Fastighetsvärde*	
			BOA	LOA		mkr	kr/kvm
Mitt	76	971	62,5	5,5	67,9	1 240	18 256
Nord	34	2 040	141,4	5,9	147,3	2 319	15 742
Syd	69	2 451	163,5	30,4	193,9	4 125	21 277
Öst	54	1 969	129,7	17,1	146,8	2 829	19 274
	233	7 431	497,0	58,8	555,9	10 513	18 912

Region	Hyresvärde		Ekonomisk uthyrn.grad, %	Reell uthyrn.grad bostad, %	Kontrakterad årshyra, mkr	Fastighetskostnader		Driftnetto	
	mkr	kr/kvm				mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Mitt	97,1	1 429	91,0	97,0	88,3	43,4	638	44,9	661
Nord	190,8	1 295	91,6	95,3	174,8	71,8	487	103,0	700
Syd	291,6	1 504	93,9	97,2	273,9	90,1	465	183,8	948
Öst	211,6	1 442	93,8	97,9	198,4	66,4	453	132,0	899
	791,1	1 423	93,0	96,9	735,4	271,6	489	463,8	834
Direktavkastning, %								4,4%	
Förvaltningsadministration						44,4	80		
Driftnetto inkl. förvaltnings.admin.					735,4	316,0	569	419,4	754

*Förvaltningsfastigheter exkl. projektutvecklingsfastigheter och tomträtt värderade enligt IFRS 16.

Vår nyproduktion

Vi arbetar med hela värdekedjan för hyreslägenheter – från projektutveckling och byggnation till egen förvaltning. Nyproduktion är en del av affärsmodellen och bidrar till långsiktig tillväxt, men bedrivs för närvarande selektivt med fokus på projekt som skapar stabila värden över tid.

Affärsutvecklingen handlar om att driva fram projekt från idé till färdig byggrätt, både genom förädling av befintliga fastigheter och genom nya projekt där förutsättningarna är de rätta. Arbetet baseras på noggranna analyser av orternas förutsättningar – som befolkningsutveckling, arbetsmarknad och betalningsförmåga – för att säkerställa att varje projekt är långsiktigt hållbart. Vi strävar efter att minimera klimatpåverkan i byggprocessen genom medvetna materialval och resurseffektiva lösningar.

Vid periodens utgång omfattade projektutvecklingsportföljen 783 byggrätter, vilket ger god beredskap för framtida tillväxt när marknadsförutsättningarna förbättras.

Pågående projekt

Öster om Mässan, Hyllie (Malmö)

Vår markanvisning öster om Mässan i Hyllie, Malmö, omfattar två kvarter med cirka 300 lägenheter i samarbete med OBOS. Projektet är Malmö stads första Mallbo-projekt, som möjliggör nyproduktion med lägre hyror genom bland annat reducerad parkeringsnorm och rabatterad tomträttsavgäld. Genomförandet planeras i etapper med både bostadsrätter och hyresrätter. Markanvisningsavtalet är undertecknat, men på grund av fortsatt svag marknad har projekteringen pausats. Bedömt tillträde är sommaren 2026.

Bogen 1, Visby

För förtätningsprojektet Bogen 1 i Visby har exploateringsavtalet fördröjts, men förhoppningen är att avtalet kan färdigställas under 2025 och att detaljplanen därmed kan antas under början av 2026.

Stäven 1, Visby

För fastigheten Stäven 1 i Visby har vi ansökt om planändring för att möjliggöra förtätning med fler bostäder. Dialog pågår med Region Gotland och arbetet bedöms kunna inledas under 2026.

På Stäven 1 har KlaraBo även sökt bygglov för konvertering och återställning av kontorslokaler till 14 lägenheter. Bygglov är beviljat och byggstart sker så snart det är möjligt.

Aspeholm 13, Genarp

Markanvisningen på fastigheten Aspeholm 13 i Genarp har lämnats tillbaka till Lunds kommun då marknaden inte medger byggstart och ytterligare förlängning av anvisningen inte medgavs.



Visionsbild över KlaraBos och OBOS gemensamma projekt inom Mallbo, Hyllie. Foto: White Arkitekter

Byggrätter och projektutveckling*

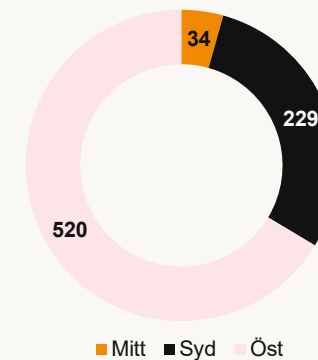
Region	Projekt	Kommun	Antal lägenheter	Area, tkvm		Hyresvärde		Status	Ägarandel, %
				BTA	BOA	mkr	kr/kvm		
Syd	Hälleflundran 8, vind	Malmö	17	0,7	0,5	1,5	2 778	4	100
Syd	Hässleholm 87:22	Hässleholm	62	5,3	4,6	8,0	1 732	4	100
Öst	Ekorren 1	Jönköping	76	6,2	4,5	9,2	2 067	4	100
Öst	Bogen 1 (etapp 1)	Gotland	90	6,3	5,0	10,4	2 065	5	100
Öst	Bogen 1 (etapp 2)	Gotland	79	5,5	4,4	9,1	2 065	5	100
Öst	Bogen 1 (etapp 3)	Gotland	41	2,9	2,3	4,8	2 065	5	100
Öst	Stäven (konvertering)	Gotland	14	1,3	0,9	1,7	1 848	2	100
Syd	Öster om mässan	Malmö	150	9,6	7,6	13,9	1 831	3	50
Mitt	Källan 7	Borlänge	34	2,1	1,9	3,6	1 941	4	100
Öst	Ålen (påbyggnad)	Vaggeryd	90	6,4	4,9	9,0	1 822	4	100
Öst	Ålen (nyproduktion)	Vaggeryd	130	9,2	7,1	12,9	1 826	4	100
Totalt			783	55,4	43,7	84,1	1 922		

Status:

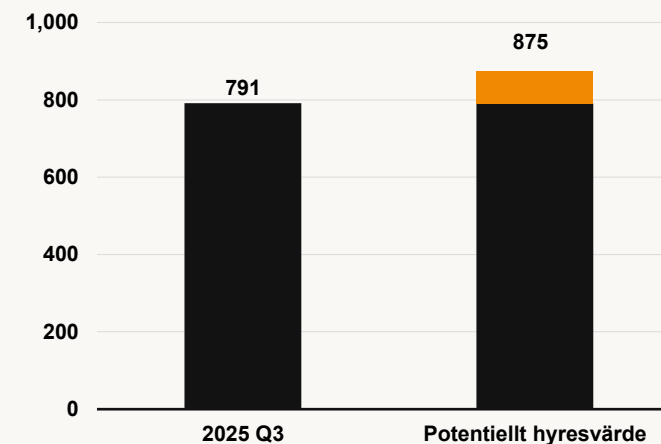
- 1) Byggstartade projekt eller projekt där bygglov erhållits
- 2) Bygglovsprojektering pågår
- 3) Kommunalt beslut om markanvisning fattats eller förvärvsavtal tecknats
- 4) Lagakraftvunnen detaljplan
- 5) Pågående arbete med detaljplan

*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.

Planerade byggrätter



Hyresvärde inkl. byggrätter



Finansiella rapporter



Totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	Not	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Intäkter	1	182,4	158,8	538,0	473,0	630,4
Kostnader	2	-63,7	-54,8	-226,5	-198,7	-268,2
Driftnetto	3	118,7	104,0	311,5	274,3	362,2
Centrala administrationskostnader	4	-12,6	-11,5	-42,4	-38,8	-51,7
Rörelseresultat		106,2	92,5	269,1	235,5	310,5
Finansiella intäkter/kostnader	5	-49,9	-45,3	-141,6	-130,8	-174,6
Förvaltningsresultat		56,3	47,2	127,6	104,7	135,9
Värdeförändringar fastigheter	6	84,1	12,8	357,6	-21,2	111,0
Värdeförändringar derivat	6	29,6	-89,0	-22,1	-46,5	26,2
Resultat före skatt		170,0	-29,0	463,0	36,9	273,1
Skattekostnad	7	-40,6	6,1	-97,6	-27,5	-85,2
Periodens resultat		129,4	-23,0	365,4	9,4	187,9

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

Finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Mkr	Not	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
Immateriella anläggningstillgångar		0,2	0,2	0,2
Förvaltningsfastigheter	8	10 533,8	9 055,1	9 243,9
Materiella anläggningstillgångar		4,1	5,7	5,5
Finansiella anläggningstillgångar		0,0	4,4	0,0
Fordringar		24,4	28,1	407,2
Likvida medel		121,5	170,4	143,0
Summa tillgångar		10 684,0	9 263,9	9 799,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	9	4 812,0	3 929,6	4 484,2
Derivat		32,7	83,3	10,6
Uppskjuten skatteskuld	10	348,1	220,1	269,2
Långfristiga räntebärande skulder	11	4 788,9	2 056,2	3 762,0
Kortfristiga räntebärande skulder	11	566,2	2 850,8	1 128,2
Övriga skulder		136,2	123,8	145,8
Summa eget kapital och skulder		10 684,0	9 263,9	9 799,9

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Mkr	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
Belopp vid periodens ingång, hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 484,2	3 936,3	3 936,3
Periodens resultat	365,4	9,4	187,9
Nyemission aktier	-	-	390,9
Nyemission teckningsoptioner	8,2		
Kostnader hänförliga till nyemission	-0,9	-	-18,6
Skatteeffekt på emissionskostnader	0,2	-	3,8
Återköp av aktier	-45,1	-16,2	-16,2
Belopp vid periodens utgång, hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 812,0	3 929,6	4 484,2



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	106,2	92,5	269,1	235,5	310,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0,5	0,6	1,6	1,9	2,5
Erhållen ränta	0,4	0,9	1,3	2,8	3,9
Betald ränta	-46,2	-54,4	-138,8	-130,9	-175,3
Betald skatt	-6,4	-8,0	-39,8	-34,7	-23,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	54,5	31,6	93,4	74,7	118,2
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital					
Förändring rörelsefordringar/-skulder	-4,3	2,4	0,8	-28,6	-35,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	50,3	34,0	94,1	46,1	82,4
Investeringsverksamheten					
Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag	-	-76,1	-804,5	-76,1	-77,3
Försäljning av förvaltningsfastigheter via bolag	-	125,3	-	125,3	123,6
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-37,5	-25,0	-113,1	-101,6	-144,0
Nyproduktionsinvesteringar	-0,9	-0,4	-2,0	-3,9	-5,2
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,2	0,0	-0,2	0,0	-0,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-38,6	23,9	-919,7	-56,3	-103,1
Finansieringsverksamheten					
Emissioner netto	8,2	-	383,7	-	-
Nyupptagna finansiella skulder	-	-	510,0	-	100,0
Låneupptagningskostnader	-	-	-	100,0	-4,5
Amortering av finansiella skulder	-14,5	-49,4	-44,6	-71,7	-84,0
Återköp av egna aktier	-	-6,9	-45,1	-16,2	-16,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6,3	-56,3	804,0	12,2	-4,7
Periodens kassaflöde	5,4	1,6	-21,5	2,0	-25,4
Likvida medel vid periodens början	116,1	168,9	143,0	168,5	168,5
Likvida medel vid periodens slut	121,5	170,4	121,5	170,4	143,0

Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Nettoomsättning	6,3	5,0	23,1	19,1	25,5
Personalkostnader	-5,4	-4,5	-18,2	-15,2	-21,3
Övriga externa kostnader	-5,3	-5,1	-17,0	-16,7	-22,5
Rörelseresultat	-4,4	-4,6	-12,0	-12,8	-18,4
Finansiella intäkter/kostnader	162,9	-130,0	267,4	-36,7	653,7
Resultat efter finansiella poster	158,5	-134,6	255,4	-49,5	635,3
Erhållna/lämnade koncernbidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	18,4
Resultat före skatt	158,5	-134,6	255,4	-49,5	653,7
Skattekostnad	-6,1	15,3	3,9	3,5	-14,8
Periodens resultat	152,3	-119,2	259,3	-46,0	639,0

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

Omsättningen i moderbolaget avser primärt fakturering av tjänster till koncernbolag.

Utöver koncerninterna räntor har posten Finansiella intäkter/kostnader påverkats av utdelning från dotterbolag samt nedskrivning och återföring av nedskrivning av dotterbolagsaktier.

Moderbolagets balansräkning

Mkr	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	0,3	0,4	0,4
Andelar i koncernföretag och gemensamt styrda företag	2 386,4	2 272,3	2 444,2
Fordringar hos koncernföretag och gemensamt styrda företag	4 442,0	3 352,5	3 715,9
Uppskjutna skattefordringar	6,7	17,2	2,7
Övriga fordringar	3,2	8,5	388,9
Kassa och bank	53,9	158,1	131,5
Summa tillgångar	6 892,6	5 809,1	6 683,6
Bundet eget kapital	7,9	6,6	7,9
Fritt eget kapital	4 330,2	3 048,4	4 108,4
Derivat	32,7	83,3	13,0
Skulder till koncernföretag	2 513,2	2 656,0	2 537,4
Övriga skulder	8,7	14,8	16,9
Summa eget kapital och skulder	6 892,6	5 809,1	6 683,6

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

Aktuell intjäningsförmåga

Tabellen nedan visar KlaraBos intjäningsförmåga för förvaltningsverksamheten på tolv månadersbasis per 30 september. Det bör särskilt framhållas att intjäningsförmågan inte utgör en prognos, utan ska betraktas som en teoretisk ögonblicksbild, avsedd enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte någon bedömning av framtida förändringar i hyresnivåer, vakansgrad, driftskostnader, räntenivåer, värdeförändringar, fastighetstransaktioner eller andra faktorer som kan påverka verksamhetens utveckling.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår, samt kostnader för fastighetsadministration och central administration bedömda på årsbasis utifrån aktuell omfattning av administration. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på aktuell räntebärande skuld och koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument. Intjäningsförmågan speglar samtliga kostnader för förvaltningsverksamheten.

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Mkr	2025 1 okt	2025 1 jul	2025 1 apr	2025 1 jan	2024 1 okt
Hysesintäkter	735,4	735,6	730,0	656,2	637,0
Fastighetskostnader	-316,0	-316,0	-316,0	-283,1	-261,2
Driftnetto	419,4	419,6	414,0	373,1	375,8
Överskottsgrad, %	57,0	57,0	56,7	56,9	59,0
Centrala administrationskostnader	-46,8	-46,8	-46,8	-45,9	-43,8
Finansiella intäkter/kostnader	-200,5	-181,9	-180,4	-162,2	-175,4
Förvaltningsresultat	172,1	190,8	186,7	165,0	156,6
Förvaltningsresultat per aktie, kr*	1,12	1,24	1,22	1,23	1,16
Antal aktier, miljoner	153,5	153,5	153,5	130,3	130,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,0	2,0	2,0	1,9

*Historiska tal innan 2025-01-01 är omräknade med anledning av företrädesemission

Hysesintäkterna i intjäningsförmågan har under kvartalet sjunkit med 0,2 mkr och förklaras av ett antal olika faktorer. Ett försämrat vakansläge kopplat till en något svalare uthyrningsmarknad samt utlöpta lokalkontrakt har påverkat intäkterna negativt med cirka 3,8 mkr. Effekten motverkas av att nytt kontrakt med Östersunds kommun trätt i kraft med en årlig hyresintäkt om cirka 1,4 mkr. Hyreshöjning hänförligt kvartalets totalrenoveringar, övriga standardförbättringar och ökad intäkt från parkering bidrar med cirka 2,2 mkr.

Fastighetskostnader och centrala administrationskostnader ligger oförändrat mot föregående kvartal. De finansiella kostnaderna har ökat i huvudsak till följd av refinansiering av tidigare fasträntelån om 1,1 mdkr som på balansdagen löper med rörlig ränta.

Förvaltningsresultat per aktie uppgår till 1,12 kr.

Analys av resultat- och balansräkning

Resultatposter nedan avser tredje kvartalet, 1 juli till 30 september samt perioden 1 januari till 30 september. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Samtliga belopp anges i mkr.

Not 1 Intäkter

Kvartalets intäkter uppgick till 182,4 mkr (158,8) vilket motsvarar en ökning med 14,9 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Förändringen förklaras främst av genomförda förvärv i Falun och Helsingborg samt avyttring av lokalfastigheter i Borlänge, vilket sammantaget har bidragit med en nettointäktsökning om cirka 18,0 mkr. Hyresförhandlingen för 2025 har slutförts till ett viktat genomsnitt uppgående till 4,9 procent. Det tidigare kommunicerade hyresavtalet med Östersunds kommun, avseende ett LSS-boende, trädde i kraft under kvartalet. Avtalet löper över 20 år och genererar en årlig hyresintäkt om cirka 1,4 mkr.

Periodens intäkter uppgick till 538,0 mkr (473,0) och har ökat med anledning av framförallt förvärv, hyresindexering för både bostad och lokal samt standardförbättringar i bostadsbeståndet.

Not 2 Kostnader

Koncernens kostnader omfattas av drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt, fastighetsadministration, försäkring samt övriga förvaltningskostnader.

Driftkostnaderna avser huvudsakligen utgifter för uppvärmning, el- och vattenförbrukning samt avfallshantering, och uppgick under kvartalet till -63,7 mkr (-54,8). Den totala kostnadsökningen om 16,2 procent förklaras främst av de genomförda förvärven i Helsingborg och Falun. För det

jämförbara beståndet har kostnaderna endast stigit med cirka 6,0 procent, trots att betydande taxehöjningar trädde i kraft vid årsskiftet.

Periodens driftkostnader uppgick till -226,5 mkr (-198,7), motsvarande en ökning om 14,0 procent jämfört med föregående år. Kostnadsökningen förklaras huvudsakligen av genomförda förvärv och taxehöjningar, men har delvis motverkats av ett mildare klimat samt återbetalning av biogasskatt om totalt 1,6 mkr. Enligt gällande beslut från Skatteverket gäller rätten till återbetalning av biogasskatt till och med år 2030, vilket förväntas ha en fortsatt positiv påverkan på kostnadsnivån framöver.

Not 3 Driftnetto och överskottsgrad

Driftnettet för kvartalet uppgick till 118,7 mkr (104,0), motsvarande en ökning om 14,2 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Överskottsgraden uppgick till 65,1 procent (65,5).

Driftnettet för perioden uppgick till 311,5 mkr (274,3) och har ökat främst med anledning av förvärv, årets hyresförhandling samt hyreshöjningar kopplade till standardförbättringar.

Not 4 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader omfattar kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner för verksamheten. Denna kostnad innefattar även momskostnad då bostadsbolag inte har avdragsrätt för ingående moms i samband med vidarefakturerering inom koncernen.

Kostnader för central administration uppgick för kvartalet till -12,6 mkr (-11,5) och för perioden till -42,4 mkr (-38,8). De ökade kostnaderna för såväl kvartal som period förklaras huvudsakligen av ökade personalkostnader till följd av en utökad central organisation.

Not 5 Finansiella intäkter/kostnader

Finansiella intäkter/kostnader för kvartalet uppgick till -49,9 mkr (-45,3) och för perioden -141,6 mkr (-130,8). Ökningen förklaras huvudsakligen av utökad lånevolym samt fasträntelån som löpt ut under tredje kvartalet 2025 och övergått till rörliga lån på balansdagen.

Under perioden har två ränteswappar tillkommit om totalt 550 mkr och en ränteswap om 200 mkr har förfallit.

KlaraBos räntesäkringsnivå uppgår till 59,6 procent (80,0) av lånevolymen. Den lägre räntesäkringsnivån jämfört med föregående år beror på att inga fasträntelån kvarstod på balansdagen.

Not 6 Värdeförändringar

Koncernens förvaltningsfastigheter värderas kvartalsvis och besiktigas individuellt enligt ett rullande treårsschema. Minst en gång per år genomförs en fullständig extern värdering av varje enskilt objekt, där bedömningen baseras på tillgängligt material för respektive fastighet, samt marknadsinformation och erfarenhetsbaserade antaganden från extern värderare.

Under det aktuella kvartalet har en så kallad desktopvärdering genomförts av det oberoende och auktoriserade värderingsinstitutet Savills. Denna översyn har inneburit en uppdatering av tidigare använda parametrar i syfte att säkerställa en korrekt bedömning av marknadsvärdet vid kvartalets utgång.

Kvartalets nettovärdeförändring i fastighetsbeståndet var 84,1 mkr (12,8) och periodens nettovärdeförändring i fastighetsbeståndet var 357,6 mkr (-21,2). Förändringen förklaras delvis av förbättrade driftnetton kopplade till koncernens värdeskapande investeringar och nya lokalavtal.

Indikationer om hyreshöjningen för kommande år samt bedömning av nuvarande marknadsläge har medfört en viss justering på hyreshöjningsantaganden och inflation i kalkylen.

Vid periodens utgång var det genomsnittliga avkastningskravet för hela portföljen cirka 4,9 procent och avkastningskravet för portföljens bostäder 4,8 procent. Viktat för hela portföljen har avkastningskravet ökat marginellt med cirka 2 punkter sen föregående kvartal.

Värdeförändring för koncernens derivatportfölj uppgick i kvartalet till 29,6 mkr (-89,0) och i perioden till -22,1 mkr (-46,5). Värdeförändringen hänförs till koncernens räntederivat. Den positiva värdeutvecklingen i kvartalet förklaras av förändrade antaganden om framtida marknadsräntor. Effekten är endast bokföringsmässig och inte kassaflödespåverkande. Vid derivatens utgång är värdet noll.

Not 7 Skattekostnad

Kvartalets totala skatt uppgick till -40,6 mkr (6,1), varav -27,6 mkr (16,2) avser uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändring i förvaltningsfastigheter och derivat. Aktuell skatt uppgick till -6,8 mkr (-4,3).

Skatt för perioden uppgick till -97,6 mkr (-27,5), varav -72,8 mkr (-3,5) avser uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändring i förvaltningsfastigheter och derivat. Aktuell skatt uppgick till -18,6 mkr (-18,1).

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder och saknar direkt likviditetspåverkan. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar och skulder förväntas bli realiserade eller reglerade.

Not 8 Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter inklusive projektutvecklingsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 3. För projektutvecklingsfastigheter under uppförande 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 10 533,8 mkr (9 055,1), varav projektutvecklingsfastigheter utgör 17,1 mkr (16,6), tomträtt värderad enligt IFRS 16 uppgår till 10,6 mkr (10,6) och resterande 10 506,1 mkr (9 027,9) avser befintliga förvaltningsfastigheter.

Redovisat värde förvaltningsfastigheter, mkr

Mkr	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
Ingående redovisat värde förvaltningsfastigheter	9 243,9	9 031,9	9 031,9
Förvärv av förvaltningsfastigheter genom bolag	815,0	78,1	79,3
Försäljning av förvaltningsfastigheter genom bolag	-	-140,0	-140,0
Investeringar i förvaltningsfastigheter	113,1	101,6	144,0
Investeringar i nyproduktionsfastigheter	4,2	3,9	5,2
Värdeförändringar	357,6	-20,5	123,5
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	10 533,8	9 055,1	9 243,9

Not 9 Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 812,0 mkr (3 929,6). Förändringen förklaras av nyemission av aktier, periodens resultat samt att bolaget under 2025 gjort återköp av aktier om 45,1 mkr. Under kvartalet har dessutom teckningsoptioner utgivits till ett belopp om 8,2 mkr.

Not 10 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld uppgående till 348,1 mkr (220,1) är främst hänförlig till värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter och derivat.

Not 11 Räntebärande skulder

Räntebärande skulder avser primärt finansiering av koncernens förvaltningsfastigheter. Finansieringen avseende förvaltningsfastigheter uppgick på balansdagen till 5 348,7 mkr (4 895,6). Leasingskulden enligt IFRS 16 uppgick till 12,2 mkr (13,3) och avser tomträtt och kontorslokaler. Estimerade amorteringar för de kommande tolv månaderna uppgår vid periodens utgång till 49,7 mkr (49,5). Koncernens likvida medel uppgick till 121,5 mkr (170,4) och därutöver har KlaraBo tillgängliga kreditfaciliteter uppgående till 200 mkr. Skuldernas verkliga värde avviker inte väsentligt från redovisat värde. Belåningsgraden för koncernen uppgick per balansdagen till 49,7 procent (52,3).

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:

	2025	2024	2025	2024	2024
	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	Jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Hysesintäkter, mkr	182,4	158,8	538,0	473,0	630,4
Förvaltningsresultat, mkr	56,3	47,2	127,6	104,7	135,9
Periodens resultat, mkr	129,4	-23,0	365,4	9,4	187,9
Överskottsgrad, %	65,1	65,5	57,9	58,0	57,5
Reell uthyrningsgrad, %	96,9	97,5	96,9	97,5	97,2
Förvaltningsfastigheter, mkr	10 533,8	9 055,1	10 533,8	9 055,1	9 243,9
Total uthyrningsbar yta, tkvm	555,9	498,8	555,9	498,8	499,0
Marknadsvärde/kvm	18 901	18 098	18 901	18 098	18 469
Antal lägenheter i förvaltning	7 431	6 694	7 431	6 694	6 694
Antal lägenheter i projektutveckling	783	974	783	974	974
Finansiella					
Soliditet, %	45,0	42,4	45,0	42,4	43,6
Belåningsgrad, %	49,7	52,3	49,7	52,3	51,4
Räntetäckningsgrad, ggr*	1,9	1,7	1,9	1,7	1,8
Långsiktigt substansvärde, mkr	5 192,8	4 233,0	5 192,8	4 233,0	4 387,8
Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat per aktie, kr**	0,37	0,35	0,83	0,78	1,01
Eget kapital per aktie, kr	31,3	30,2	31,3	30,2	31,5
Resultat per aktie, kr***	0,84	-0,17	2,38	0,07	1,39
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	33,8	32,5	33,8	32,5	33,7
Årlig tillväxt av förvaltningsresultat per aktie, %	4,6	5,4	7,0	4,7	9,8
Årlig tillväxt av långsiktigt substansvärde per aktie, %	4,1	1,9	4,1	1,9	5,4
Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	153,5	130,3	153,5	130,3	130,3
Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden, miljontal	153,5	130,5	153,8	130,8	130,7

* Avser beräkning på 12 månaders basis

** Historiska tal är omräknade med anledning av företrädesemission

*** Enligt IFRS. Historiska tal är omräknade med anledning av företrädesemission



Definitioner av nyckeltal

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

Avstämningstabell nyckeltal

	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Marknadsvärde/kvm					
A Förvaltningsfastigheter, mkr	10 533,8	9 055,1	10 533,8	9 055,1	9 243,9
B Pågående nyproduktioner, mkr	16,6	16,3	16,6	16,3	17,7
C Tomträtt, mkr	10,6	10,6	10,6	10,6	10,6
D Total uthyrningsbar yta, tkvm	555,9	498,8	555,9	498,8	499,0
(A-B-C)/D Marknadsvärde/kvm	18 901	18 098	18 901	18 098	18 469
Överskottsgrad, %					
A Driftnetto, mkr	118,7	104,0	311,5	274,3	362,2
B Intäkter, mkr	182,4	158,8	538,0	473,0	630,4
A/B Överskottsgrad, %	65,1	65,5	57,9	58,0	57,5
Reell utyrningsgrad, %					
A Antal lägenheter	7 431	6 694	7 431	6 694	6 694
B Antal outhyrda lägenheter	388	264	388	264	305
C Lgh ställda för renovering eller med tecknat hyreskontrakt	154	97	154	97	120
1-(B-C)/A Reell uthyrningsgrad, %	96,9	97,5	96,9	97,5	97,2
Soliditet, %					
A Eget kapital vid periodens slut, mkr	4 812,0	3 929,6	4 812,0	3 929,6	4 484,2
B Återläggning nyemission avs ej tillträdde aktier	0,0	0,0	0,0	0,0	-376,1
C Summa eget kapital och skulder vid periodens slut, mkr	10 684,0	9 263,9	10 684,0	9 263,9	9 799,9
(A+B)/(B+C) Soliditet, %	45,0	42,4	45,0	42,4	43,6
Belåningsgrad, %					
A Långfristiga räntebärande skulder, mkr	4 788,9	2 056,2	4 788,9	2 056,2	3 762,0
B Kortfristiga räntebärande skulder, mkr	566,2	2 850,8	566,2	2 850,8	1 128,2
C Likvida medel vid periodens utgång, mkr	121,5	170,4	121,5	170,4	143,0
D Förvaltningsfastigheter, mkr	10 533,8	9 055,1	10 533,8	9 055,1	9 243,9
(A+B-C)/D Belåningsgrad, %	49,7	52,3	49,7	52,3	51,4
E Pågående nyproduktioner, mkr	16,6	16,3	16,6	16,3	17,7
(A+B)/(D-E) Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	50,9	54,3	50,9	54,3	53,0
Räntetäckningsgrad, ggr					
A Rörelseresultat rullande 12 mån, mkr	344,1	300,8	344,1	300,8	310,5
B Räntenetto rullande 12 mån, mkr	-185,3	-172,2	-185,3	-172,2	-174,6
A/-B Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,7	1,9	1,7	1,8

Forts. avstämmningstabell nyckeltal

	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Långsiktigt substansvärde, mkr					
A Eget kapital, mkr	4 812,0	3 929,6	4 812,0	3 929,6	4 484,2
B Återläggning derivat, mkr	32,7	83,3	32,7	83,3	10,6
C Återläggning uppskjuten skatteskuld, mkr	348,1	220,1	348,1	220,1	269,2
D Återläggning uppskjuten skattefordran, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
E Återläggning nyemission avs. ej tillträdde aktier	0,0	0,0	0,0	0,0	-376,1
A+B+C+D+E Långsiktigt substansvärde, mkr	5 192,8	4 233,0	5 192,8	4 233,0	4 387,8
Förvaltningsresultat per aktie, kr *					
A Förvaltningsresultat, mkr	56,3	47,2	127,6	104,7	135,9
B Vägt gnmsn antal aktier under perioden, miljontal	153,5	130,5	153,8	130,8	130,7
C Justeringsfaktor avseende företrädesemission	0,0000	0,0328	0,0000	0,0328	0,0328
(A/(B*(1+C)) Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,37	0,35	0,83	0,78	1,01
Eget kapital per aktie, kr					
A Eget kapital, mkr	4 812,0	3 929,6	4 812,0	3 929,6	4 484,2
B Återläggning nyemission avs. ej tillträdde aktier	0,0	0,0	0,0	0,0	-376,1
C Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	153,5	130,3	153,5	130,3	130,3
(A+B)/C Eget kapital per aktie, kr	31,34	30,16	31,34	30,16	31,53
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr					
A Långsiktigt substansvärde, mkr	5 192,8	4 233,0	5 192,8	4 233,0	4 387,8
B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	153,5	130,3	153,5	130,3	130,3
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	33,82	32,49	33,82	32,49	33,68
Årlig tillväxt av förvaltningsresultat per aktie, % *					
A Förvaltningsresultat under perioden per aktie, kr	0,37	0,35	0,83	0,78	1,01
B Förvaltningsresultat under föregående period per aktie, kr	0,35	0,33	0,78	0,74	0,92
A/B-1 Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	4,6%	5,4%	7,0%	4,7%	9,8%
Årlig tillväxt av långsiktigt substansvärde per aktie, %					
A Långsiktigt substansvärde under perioden per aktie, kr	33,8	32,5	33,8	32,5	33,7
B Långsiktigt substansvärde under föregående period per aktie, kr	32,5	31,9	32,5	31,9	32,0
A/B-1 Årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie, %	4,1%	1,9%	4,1%	1,9%	5,4%

*Historiska tal är omräknade med anledning av företrädesemission

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 framför allt Sverige, vilka kan påverka efterfrågan på boende och lokaler. Samtliga identifierade risker följs upp kontinuerligt och vid behov vidtas riskreducerande åtgärder för att begränsa effekterna. Nedan följer en sammanfattning av de mest väsentliga riskerna och möjligheterna för koncernen. I övrigt hänvisas till årsredovisningen.

Finansiell risk

KlaraBos mest betydande finansiella risker utgörs av ränterisk, finansieringsrisk och likviditetsrisk. Ränterisk definieras som en icke påverkbar räntekostnadsökning. Ränterisk uttrycks som kostnadsförändringen för de räntebärande skulderna om räntan förändras med en procentenhet. Med finansieringsrisk avses risken att kostnaden, exklusive ränterisk, 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 verksamheten kan fortsätta och både renoveringar och förvärv genomföras.

Samtliga risker ovan regleras i den av styrelsen fastställda finanspolicyn. KlaraBo arbetar operativt med dessa risker genom att till exempel räntesäkra skuldportföljen, hålla en god och proaktiv dialog med koncernens finansiella samarbetspartners samt löpande följa och aktivt arbeta med 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.

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

KlaraBo redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet värderas minst en gång per år av externa oberoende värderingsinstitut. De värdeförändringar som uppstår till följd av dessa värderingar redovisas i resultaträkningen och kan ha en väsentlig påverkan på periodens resultat. Detta medför att resultatet kan uppvisa viss volatilitet mellan perioder.

Fastigheternas marknadsvärde påverkas i huvudsak av förväntat framtida driftnetto samt marknadens avkastningskrav. En ökad efterfrågan på fastigheter tenderar att sänka avkastningskraven, vilket leder till högre värderingar. Motsatt effekt uppstår vid minskad efterfrågan. På samma sätt påverkas värdet positivt av ett förbättrat driftnetto och negativt vid en försämring.

I värderingen beaktas bland annat den faktiska hyresnivån samt 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	569,0	+ 0,25%-enheter	-511,7
Hyresvärde*	- 2,50%	-37,5	+ 2,50%	402,8
Drift- och underhållskostnader	- 2,50%	142,2	+ 2,50%	-142,2
Långsiktig vakansgrad	- 0,25%-enheter	34,0	+ 0,25%-enheter	-34,1

*-2,50% avser enbart lokaler och +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

Bankfinansiering är KlaraBos primära finansieringskälla och obligationslån förekommer för närvarande inte. Förändringar av underliggande marknadsräntor påverkar den del av låneportföljen som löper med rörlig ränta och som inte bundits 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 rörelseresultatet. KlaraBo följer noga utvecklingen och simulerar känsligheten för att på så vis kunna agera vid behov.

Per 30 september 2025 uppgick likvida medel till 121,5 mkr och koncernen har 200 mkr i outnyttjade kreditfaciliteter.

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 bland annat tid, kostnad och kvalitet). Förändrade avkastningskrav, finansierings- och energikostnader har skapat osäkerhet avseende värderingar vilket präglar marknaden.

Förutsättningarna för nyproduktion av bostäder har försämrats sedan början av 2022. Kraftigt höjda finansieringskostnader i kombination med höjda avkastningskrav och högre byggkostnader har generellt 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.



Fredriksdal i Helsingborg

Övriga upplysningar



Marknadsutsikter

Transaktionsvolymen för bostäder har ökat under de tre första kvartalen jämfört med motsvarande period förra året och drivs av ett gynnsammare klimat för fastighetsinvestorer med god tillgång på kapital.

Bedömningen är att intresset för bostadsfastigheter och transaktionsvolymen kommer fortsätta växa under återstående del av 2025 och framåt och grundar sig på att hyresutvecklingen har släpat efter inflationen samt bostadsfastigheters stabila kassaflöde. Förväntan är att hyresutvecklingen kompenserar för den historiska inflationen under de kommande åren, vilket gör det fördelaktigt att äga bostadsfastigheter. De relativt sett höga hyrorna i nyproduktion bedöms också göra renoverade lägenheter i äldre fastigheter mer attraktiva och ge större möjligheter till lönsamma uppgraderingar för fastighetsägare. Ökande transaktionsvolym och förbättrade förutsättningar på marknaden skulle kunna leda till sjunkande avkastningskrav för bostadsfastigheter under slutet av 2025 och in i 2026.

Under 2025 har det i media rapporterats om vakanser för hyresbostäder och under juni presenterade Svensk Allmännytta en rapport där de visade att vart femte allmännyttigt bostadsbolag gick med förlust under 2024. Vårt värderingsinstitut Savills har tillgång till en stor databas över hyresbostäder över hela Sverige i olika typer av bolag, privata, börsnoterade, fonder och allmännyttiga som uppger att vakansnivåer skiljer sig åt kraftigt mellan olika kommuner. I orter med fortsatt befolkningstillväxt är vakanserna fortsatt låga och i vissa orter ser man minskande vakanser på grund av att det inte tillkommer nyproducerade lägenheter. I vissa kommuner ser man också att det är låg vakans i centralorten samtidigt som det i mindre orter i samma kommun, där ofta allmännyttan äger majoriteten av hyresbostäderna, kan vara höga vakanser. De bolag som har stora problem med vakans och dålig lönsamhet ligger oftast i inlandskommuner med negativ befolkningstillväxt vilket gör att skillnaderna är särskilt stora beroende på vilka lägen man verkar i.

KlaraBos erbjudande möter marknadens efterfrågan på bra boende till rätt pris. Koncernen bedömer att efterfrågan är fortsatt god i de områden där KlaraBo befinner sig även om vissa orter har fått något stigande vakans. Koncernen bedömer att det fortsatt finns en strukturell bostadsbrist på många av KlaraBos orter i Sverige.

Organisation och medarbetare

Moderbolag i koncernen är KlaraBo Sverige AB. Koncernen består av helägda dotterbolag samt gemensamt styrda bolag. Medelantalet anställda för kvartalet uppgick till 82 (68), varav 30 kvinnor (24) respektive 52 män (49).

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 bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden följts. 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 2024. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2024.

Transaktioner med närstående

Koncernens närståendekrets omfattar samtliga styrelseledamöter, verkställande direktören och medlemmar i företagsledningen samt till dessa närstående personer och bolag. Under perioden har inga transaktioner med koncernens närstående genomförts.

Väsentliga händelser efter perioden

Inga väsentliga händelser att rapportera.

Aktien och aktieägarna



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. De femton största ägarna per den 30 september 2025 framgår av tabellen nedan.

Per den 30 september 2025 uppgick det totala antalet aktier till 157 885 751, fördelat på 16 300 000 stamaktier av serie A och 141 585 751 stamaktier av serie B. Varje A-aktie berättigar till tio röster och varje B-aktie till en röst. Kvotvärdet för samtliga aktier uppgår till 0,05 kronor per aktie. Bolaget innehar per bokslutsdatum totalt 4 357 192 aktier av serie B. Bolaget är inte direkt eller indirekt kontrollerat av någon enskild part.

Största aktieägare per 30 september 2025

	A-aktier	B-aktier	Totalt	Kapital	Röster
Investment AB Spiltan	1 934 484	17 399 372	19 333 856	12,2%	12,1%
Ralph Mühlrad	1 285 000	9 290 528	10 575 528	6,7%	7,3%
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	0	9 317 306	9 317 306	5,9%	3,1%
Wealins S.A.	0	9 234 867	9 234 867	5,8%	3,0%
Anders Pettersson med familj	3 466 316	3 994 460	7 460 776	4,7%	12,7%
Lennart Sten	2 495 000	4 299 001	6 794 001	4,3%	9,6%
Länsförsäkringar Fonder	0	5 072 017	5 072 017	3,2%	1,7%
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	0	4 825 610	4 825 610	3,1%	1,6%
KlaraBo Sverige AB	0	4 357 192	4 357 192	2,8%	1,4%
ODIN Fonder	0	4 248 330	4 248 330	2,7%	1,4%
Avanza Pension	0	4 075 892	4 075 892	2,6%	1,3%
Andreas Morfiadakis	2 361 287	388 067	2 749 354	1,7%	7,9%
Mats Johansson	2 699 400	0	2 699 400	1,7%	8,9%
Handelsbanken Fonder	0	2 269 198	2 269 198	1,4%	0,7%
Richard Mühlrad	785 000	1 388 732	2 173 732	1,4%	3,0%
Övriga	1 273 513	61 425 179	62 698 692	40%	24%
	16 300 000	141 585 751	157 885 751	100%	100%

Källa: Modular Finance AB per 2025-09-30

Om aktien

KlaraBos B-aktie	2025-09-30
Handelsplats	Nasdaq Stockholm (Mid
Kortnamn (ticker)	KLARA B
Sektor	Real Estate
Valuta	SEK
Utestående aktier (totalt)	157 885 751
Utestående A-aktier	16 300 000
Utestående B-aktier	141 585 751

6 skäl att äga aktier i KlaraBo



Stabil intäktsbas

Med en hög andel bostadshyror skapar vi förutsägbara kassaflöden och låg risk i verksamheten.



Förädling och totalrenovering som värdedrivare

Löpande förvaltning och planerade totalrenoveringsinsatser höjer standard och energieffektivitet, sänker driftkostnader och möjliggör hyresdifferentiering. Detta ökar driftnetto och fastighetsvärden.



Tillväxt genom förvärv

Aktiv förvärvsstrategi i utvalda lägen, med klustring i effektiva förvaltningsenheter som sänker kostnader och stärker marginaler.



Nyproduktion som kompletterar portföljen

Selektiva projekt med fokus på låg driftskostnad och hållbara material i prioriterade områden.



Finansiell motståndskraft

Balanserad belåningsgrad och kostnadseffektiv drift skapar motståndskraft även vid högre räntor.



Erfaren ledning och tydlig strategi

Ledningen har lång erfarenhet av att förvärva, förvalta och förädla bostadsfastigheter på ett lönsamt sätt.

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.

KlaraBo Sverige AB org.nr. 559029–2727

Malmö 23 oktober 2025

Lennart Sten
Styrelseordförande

Sophia Mattsson-Linnala
Styrelseledamot

Anders Pettersson
Styrelseledamot

Joacim Sjöberg
Styrelseledamot

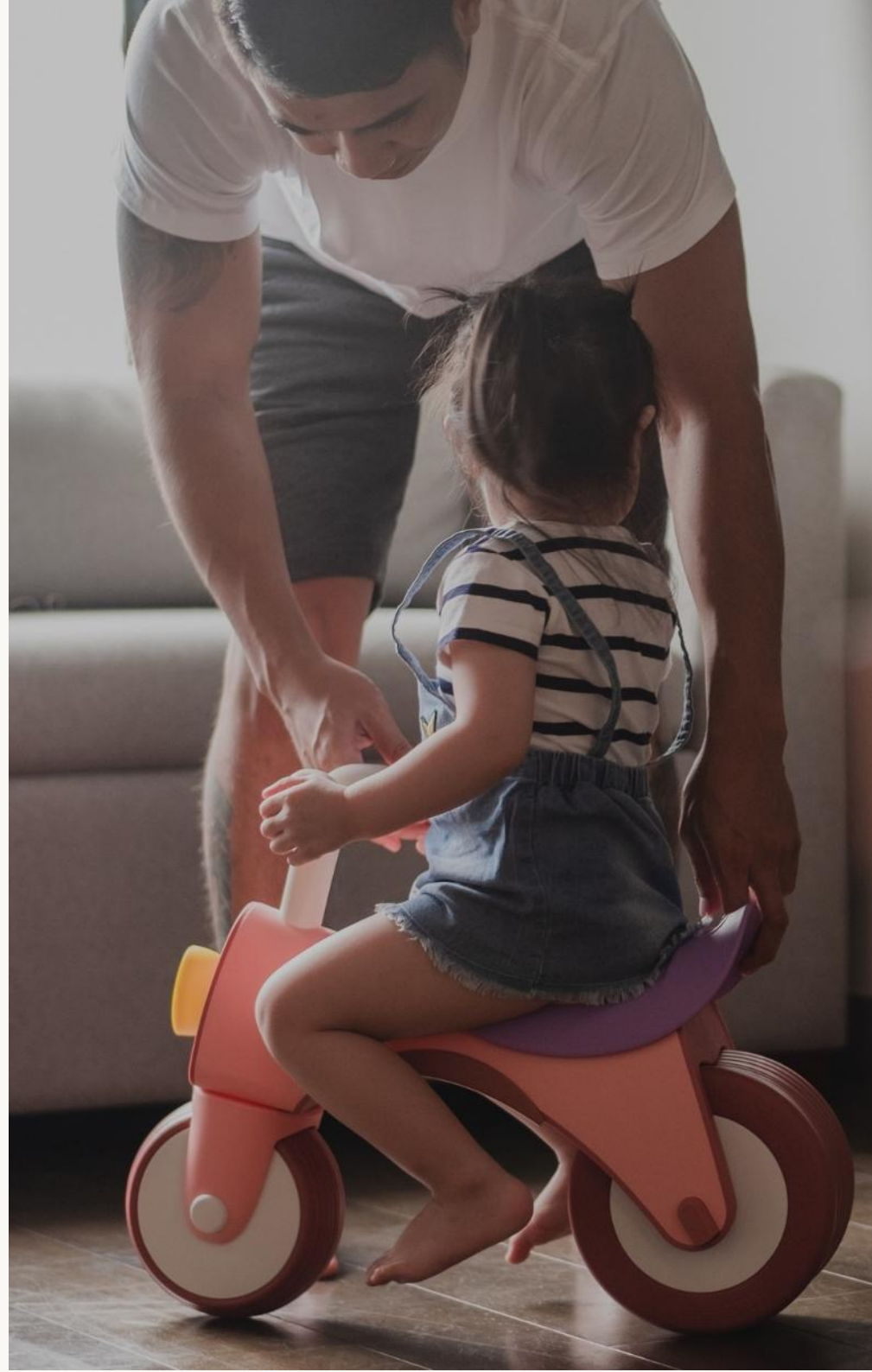
Per Håkan Börjesson
Styrelseledamot

Ralph Mühlrad
Styrelseledamot

Karin Gunnarsson
Styrelseledamot

Andreas Morfiadakis
Verkställande direktör

Denna information är sådan information som KlaraBo AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 23 oktober 2025 kl. 08:00.



Revisorns granskningsrapport

Till styrelsen i 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 2025 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport 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 23 oktober 2025
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund, auktoriserad revisor

Information från KlaraBo

Den information vi kommunicerar ut till marknaden om vår verksamhet ska vara transparent, tydlig och korrekt samt syfta till att skapa förtroende för vårt företag och varumärke.

Viktiga händelser, delårsrapporter och bokslutskommuniké offentliggörs omedelbart via pressmeddelande och finns också tillgängligt på vår webbplats klarabo.se. Här finns det också möjlighet att prenumerera på finansiella rapporter och pressmeddelanden.

Presentation för investerare, analytiker och media

Resultatet presenteras den 23 oktober 2025 kl. 09:00 av vd Andreas Morfiadakis och CFO Magnus Nordholm. Presentationen hålls på svenska och kommer att finnas tillgänglig i efterhand på klarabo.se och på vår [Youtube-kanal](#).

Rapporter publiceras i regel kl. 08.00 om inget annat anges.

IR-kontakt

Andreas Morfiadakis, vd

E-post: andreas.morfiadakis@klarabo.se

Telefon: +46 761 331 661

Magnus Nordholm, CFO

E-post: magnus.nordholm@klarabo.se

Telefon: +46 70 529 31 44

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2025	13 februari 2026
Delårsrapport januari–mars 2026	29 april 2026
Årsstämma 2026	29 april 2026
Delårsrapport april–juni 2026	10 juli 2026
Delårsrapport juli–september 2026	21 oktober 2026
Bokslutskommuniké 2026	17 februari 2027

KLARABO