

KLARA<sup>BO</sup>



# Inbjudan till teckning av B-aktier i KlaraBo Sverige AB (publ)

Prospektet godkändes av FI den 22 november 2021 och är giltigt för en tid om tolv månader efter godkännandet förutsatt att Prospektet kompletteras med tillägg när så krävs enligt Prospektförordningen. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig när Prospektet inte längre är giltigt.

Sole Global Coordinator and Joint Bookrunner

**ABG**  
SUNDAL COLLIER

Joint Bookrunners

Danske Bank

Handelsbanken Capital Markets

Retail Manager

**AVANZA**

# Viktig information till investerare

Detta prospekt ("Prospekt") har upprättats med anledning av erbjudandet till allmänheten i Sverige samt till institutionella investerare i Sverige och internationellt ("Erbjudandet") av aktier av serie B i KlaraBo Sverige AB (publ), org. nr 559029-2727, ett svenskt publikt aktiebolag ("KlaraBo", "Bolaget" och "Koncernen" med eller utan dotter- och intressebolag beroende på sammanhang), och upptagandet till handel av Bolagets aktier av serie B (även refererade till som Bolagets B-aktier) på Nasdaq Stockholm. ABG Sundal Collier AB ("ABG Sundal Collier") är "Sole Global Coordinator". Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial ("Danske Bank"), Handelsbanken Capital Markets ("Handelsbanken") och ABG Sundal Collier AB är "Joint Bookrunners" i samband med Erbjudandet. För innebörden av de definierade termer som används i Prospektet, vänligen se avsnittet "Definitioner".

Prospektet har upprättats i enlighet med reglerna i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 ("Prospektförordningen"). Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med Prospektförordningen. Finansinspektionens godkännande och registrering av Prospektet innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Prospektet är fullständiga eller korrekta.

Prospektet finns tillgängligt i elektronisk form på Bolagets hemsida ([www.klarabo.se](http://www.klarabo.se)), ABG Sundal Colliers hemsida ([www.abgsc.com](http://www.abgsc.com)), Danske Banks hemsida ([www.danskebank.se/prospekt](http://www.danskebank.se/prospekt)), Handelsbankens hemsida ([www.handelsbanken.se/prospekt](http://www.handelsbanken.se/prospekt)) och Avanzas hemsida ([www.avanza.se](http://www.avanza.se)), samt kommer att finnas tillgängligt på Finansinspektionens webbplats ([www.fi.se](http://www.fi.se)) (information som tillhandahålls via webbplatserna ingår inte i Prospektet). Övrig information på Bolagets webbplats eller andra webbplatser som hänvisas till i Prospektet är inte införlivade i detta prospekt och utgör inte en del av detta Prospekt om informationen inte specifikt införlivas genom hänvisning i Prospektet. Prospektet finns även tillgängligt i fysisk form (papperskopia) på Bolagets huvudkontor (besöksadress: Hyllie Stationstorg 2, 215 32, Malmö).

Erbjudandet är inte avsett för allmänheten i någon annan jurisdiktion än Sverige. Aktierna i Erbjudandet har inte och kommer inte att registreras enligt den vid var tid gällande U.S. Securities Act från 1933 ("Securities Act") och inga aktier i Bolaget får erbjudas, tecknas, säljas eller överlåtas, direkt eller indirekt, i eller till USA, förutom i enlighet med tillämpliga undantag från registreringskraven i Securities Act. Vidare är Erbjudandet inte riktat till personer som är bosatta i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registreringar eller andra åtgärder än vad som följer av svensk lag. Prospektet, anmälningsblanketten och/eller andra handlingar relaterade till Erbjudandet får inte distribueras i eller till någon jurisdiktion där Erbjudandet kräver åtgärder enligt ovan eller skulle strida mot tillämplig lag. Anmälan om förvärv av aktier i Bolaget i strid med ovanstående restriktioner kan komma att anses ogiltig. Personer som mottar exemplar av Prospektet måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärd i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

I medlemsländer som omfattas av Prospektförordningen, förutom Sverige, kan ett erbjudande av värdepapper endast lämnas i enlighet med ett undantag i Prospektförordningen. Prospektet distribueras endast till och riktar sig endast till (i) personer som befinner sig utanför Storbritannien eller (ii) till professionella investerare som omfattas av artikel 19 (5) i Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 ("Ordern") eller (iii) kapitalstarka enheter (engelska high networth entities) enligt artikel 49 (2) (a)-(d) i Ordern, och andra personer till vilka det lagligen kan delges (alla sådana personer benämns gemensamt "relevanta personer"). Prospektet riktar sig endast till relevanta personer och får inte användas eller åberopas av personer som inte är relevanta personer. Alla investeringar eller investeringsaktiviteter som Prospektet avser är endast tillgängliga för relevanta personer och kommer endast riktas till relevanta personer.

En investering i Bolagets aktier är förenad med särskilda risker; se särskilt avsnittet "Riskfaktorer". Vid beslut om att investera i Bolagets aktier måste en investerare förlita sig på sin egen bedömning av Bolaget, Koncernen och villkoren för Erbjudandet, inklusive fördelar och risker, och i det avseendet endast förlita sig på informationen i Prospektet (samt eventuella tillägg till Prospektet). Varken offentliggörandet eller distributionen av Prospektet innebär att uppgifterna i Prospektet är aktuella vid någon tidpunkt efter datumet för Prospektet, eller att Bolagets verksamhet, resultat eller finansiella ställning är oförändrad efter detta datum. För det fall det sker förändringar i den information som anges i Prospektet under perioden efter det att Prospektet har godkänts av Finansinspektionen men före det att Bolagets aktier av serie B har tagits upp till handel på Nasdaq Stockholm kommer sådana förändringar att offentliggöras i den utsträckning som det krävs av tillämplig lag.

Sole Global Coordinator, Joint Bookrunners respektive Advokatfirman Lindahl åtar sig inget ansvar och lämnar ingen utfästelse eller garanti, varken uttryckligen eller underförstådd, avseende innehållet i detta Prospekt, inklusive dess riktighet, fullständighet eller verifiering eller för

något annat uttalande eller kommande uttalanden av Bolaget, Sole Global Coordinator, Joint Bookrunners eller Advokatfirman Lindahl, eller å deras vägnar, i relation till KlaraBo, B-aktierna, eller Erbjudandet. Inget i detta Prospekt är, eller ska förlitas på som ett löfte eller en utfästelse i detta avseende, varken avseende det förflutna eller framtiden. I enlighet härmed fransäger sig Sole Global Coordinator, Joint Bookrunners och Advokatfirman Lindahl i den mån det är tillåtet enligt lag allt ansvar som Sole Global Coordinator, Joint Bookrunners eller Advokatfirman Lindahl annars skulle ha vad avser detta Prospekt eller något sådant uttalande som avses ovan.

Ingen person är eller har gjorts behörig att för Bolagets räkning ge någon information eller lämna någon utfästelse eller garanti i samband med Erbjudandet annat än vad som anges i Prospektet och, om givits eller lämnats, kan sådan information, utfästelse eller garanti inte förlitas till som om den givits eller lämnats med Bolagets godkännande och Bolaget tar inte något ansvar avseende någon sådan information, utfästelse eller garanti. Vidare lämnar ingen i Bolagets styrelse eller någon annan någon utfästelse eller garanti, uttryckligen eller underförstådd, med undantag för vad som följer av tillämplig lag, vad avser korrektheten och/eller fullständigheten av den information som anges i Prospektet. Tvist i anledning av Prospektet, Erbjudandet eller andra legala frågor i samband därmed ska exklusivt avgöras av svensk domstol med tillämpning av svensk lag utan hänsyn till dess lagvals principer. Malmö tingsrätt ska utgöra första instans.

## Framtidsinriktad information samt bransch- och marknadsinformation

Prospektet innehåller vissa framtidsinriktade uttalanden som återspeglar Bolagets aktuella syn på framtida händelser och finansiella och operationella resultat. Sådana framtidsinriktade uttalanden är förenade med både kända och okända risker och omständigheter utanför Bolagets kontroll. Alla uttalanden i Prospektet bortsett från uttalanden om historiska eller nuvarande fakta eller förhållanden är framtidsinriktade uttalanden. Framtidsinriktade uttalanden görs i flertalet avsnitt i Prospektet och kan identifieras genom användandet av termer och uttryck såsom "skulle kunna", "kan", "bör", "förväntade", "uppskattas", "sannolikt", "beräknad", "planerar att", "strävar efter" eller böjningar av sådana termer eller liknande termer. Avsnittet "Riskfaktorer" innehåller en beskrivning av några, men inte alla, faktorer som kan leda till att Bolagets framtida resultat och utveckling avviker väsentligt från dem som uttrycks eller antyds i något framtidsinriktat uttalande. De framtidsinriktade uttalandena gäller endast per dagen för Prospektet. Bolaget har ingen avsikt att publicera uppdaterade framtidsinriktade uttalanden eller annan information i Prospektet baserat på ny information, framtida händelser etcetera utöver vad som krävs enligt Prospektförordningen.

Prospektet innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Bolagets verksamhet och den marknad Bolaget är verksam på. Om inte annat anges är sådan information baserad på Bolagets analys av flera olika källor. Bolaget har korrekt återgivit sådan tredjepartsinformation och, såvitt Bolagets styrelse känner till och kan utrona av information som offentliggjorts av tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Bolaget har emellertid inte självständigt verifierat korrektheten eller fullständigheten av någon tredjepartsinformation och Bolaget kan därför inte garantera dess korrekthet eller fullständighet.

## Presentation av finansiell information

Vissa siffror och procenttal som anges i Prospektet har avrundats och summerar därmed inte alltid korrekt. Utöver vad som uttryckligen anges har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisorer.

## Stabilisering

I samband med Erbjudandet kan ABG Sundal Collier komma att genomföra transaktioner i syfte att stödja marknadspriset på aktien på en nivå högre än dem som i annat fall kanske hade varit rådande på marknaden. Sådana stabiliseringsåtgärder kan komma att genomföras på Nasdaq Stockholm, OTC-marknaden eller på annat sätt, och kan komma att genomföras när som helst under perioden som börjar på första dagen för handel i B-aktien på Nasdaq Stockholm och avslutas senast 30 dagar därefter. Se vidare avsnitt "Legala frågor och kompletterande information – Stabiliseringsåtgärder".

## Viktig information om försäljning av aktier

Vänligen se avsnittet "Villkor och anvisningar" under "Ansökan om Notering på Nasdaq Stockholm".

# Innehållsförteckning

Sammanfattning .....	2
Risikfaktorer .....	9
Inbjudan till teckning av B-aktier i KlaraBo .....	14
Bakgrund och motiv .....	15
VD har ordet .....	17
Villkor och anvisningar .....	19
Marknadsöversikt .....	23
Verksamhetsbeskrivning .....	30
Fastighetsbestånd .....	39
Aktuell intjäningsförmåga .....	51
Revisors rapport avseende aktuell intjäningsförmåga .....	52
Proformaredovisning .....	53
Revisors rapport avseende proformaredovisning .....	55
Utvald historisk finansiell information .....	57
Operationell och finansiell översikt .....	65
Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information .....	71
Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer .....	74
Bolagsstyrning .....	82
Aktiekapital och ägarstruktur .....	86
Legala frågor och kompletterande information .....	90
Bolagsordning .....	97
Vissa skattefrågor i Sverige .....	99
Fastighetsförteckning .....	101
Värderingsutlåtanden .....	102
Definitioner .....	118
Adresser .....	119

## Erbjudandet i sammandrag

### Erbjudandepris och preliminär tidplan

Erbjudandepris: .....	35 SEK per B-aktie
Anmälningstid för allmänheten i Sverige: .....	23 nov – 30 nov 2021
Anmälningstid för institutionella investerare: .....	23 nov – 1 dec 2021
Preliminär första dag för handel: .....	2 dec 2021
Likviddag: .....	6 dec 2021

### Övrigt

Kortnamn: .....	KLARA B
ISIN-kod: .....	SE0010832287

### Finansiell kalender

Bokslutskommuniké för perioden 1 januari – 31 december 2021 .....	16 februari 2022
Årsredovisning 2021 .....	29 mars 2022
Delårsrapport januari – mars 2022 .....	3 maj 2022
Delårsrapport januari – juni 2022 .....	13 juli 2022
Delårsrapport januari – september 2022 .....	26 oktober 2022
Bokslutskommuniké 2022 .....	15 februari 2023

# Sammanfattning

## INLEDNING OCH VARNINGAR

<b>Värdepapperen</b>	Erbjudandet avser aktier av serie B i KlaraBo Sverige AB (" <b>B-aktier</b> ") med ISIN-kod SE0010832287 och kortnamn (ticker) KLARA B.
<b>Identitet och kontaktuppgifter för emittenten</b>	Bolagets registrerade företagsnamn är KlaraBo Sverige AB, org.nr. 559029–2727 och LEI-kod 5493001FIOIXOKMHG857. Besöksadress: Hyllie Stationstorg 2, 215 32 Malmö Telefonnummer: 040-663 32 51 Webbplats: www.klarabo.se
<b>Behörig myndighet som har godkänt Prospektet</b>	Finansinspektionen Besöksadress: Brunnsgränd 3 Postadress: Box 7821, 103 97 Stockholm Växel: 08-408 980 00 Webbplats: www.fi.se
<b>Datum för godkännande av Prospektet</b>	22 november 2021
<b>Varningar</b>	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen bör baseras på en bedömning av hela Prospektet från investerarens sida. Investorerare kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet. I talan som väcks i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kärande enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.

## NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN

<b>Vem är emittent?</b>	<p><b>Emittentens hemvist, juridiska form och lagstiftning</b> Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag bildat i Sverige och har sitt säte i Malmö. Bolaget regleras av, och verksamheten bedrivs i enlighet med, aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 5493001FIOIXOKMHG857.</p> <p><b>Emittentens huvudsakliga verksamhet</b> KlaraBo är ett fastighetsbolag som förvärvar, uppför, äger och förvaltar attraktiva bostäder. Företaget grundades 2017 och är verksam i hela Sverige. KlaraBos strategi är att i tillväxtregioner förvärva befintliga bostadsfastigheter liksom mark för nyproduktion. Bolagets 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.</p> <p><b>Emittentens större aktieägare</b> Nedan listas samtliga aktieägare med innehav överstigande fem procent av aktierna i Bolaget eller fem procent av röstetalet för samtliga aktier per den 10 november 2021, inklusive därefter kända förändringar. Bolaget är inte direkt eller indirekt kontrollerat av någon enskild part.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Namn</th> <th>Antal A-aktier</th> <th>Antal B-aktier</th> <th>Totalt antal aktier</th> <th>Andel av kapital %</th> <th>Andel av röster %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anders Pettersson genom bolag</td> <td>3 701 316</td> <td>3 545 538</td> <td>7 246 854</td> <td>6,8</td> <td>15,7</td> </tr> <tr> <td>Investment AB Spiltan</td> <td>1 800 000</td> <td>11 006 647</td> <td>12 806 647</td> <td>11,9</td> <td>11,2</td> </tr> <tr> <td>Mats Johansson genom bolag</td> <td>2 699 400</td> <td>–</td> <td>2 699 400</td> <td>2,5</td> <td>10,4</td> </tr> <tr> <td>Andreas Morfiadakis privat och genom bolag</td> <td>2 331 287</td> <td>–</td> <td>2 331 287</td> <td>2,2</td> <td>9,0</td> </tr> <tr> <td>Lennart Sten privat och genom bolag</td> <td>1 995 000</td> <td>2 980 609</td> <td>4 975 609</td> <td>4,6</td> <td>8,9</td> </tr> <tr> <td>Pensionskassan SHB Tjänstepensionsförening</td> <td>–</td> <td>9 360 610</td> <td>9 360 610</td> <td>8,7</td> <td>3,6</td> </tr> <tr> <td>Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB genom bolag</td> <td>–</td> <td>8 553 065</td> <td>8 553 065</td> <td>8,0</td> <td>3,3</td> </tr> <tr> <td>Rutger Arnhult genom bolag<sup>1)</sup></td> <td>–</td> <td>7 782 024</td> <td>7 782 024</td> <td>7,3</td> <td>3,0</td> </tr> <tr> <td>Wealins S.A.</td> <td>–</td> <td>7 107 965</td> <td>7 107 965</td> <td>6,6</td> <td>2,7</td> </tr> <tr> <td>Länsförsäkringar fastighetsfond</td> <td>–</td> <td>6 000 000</td> <td>6 000 000</td> <td>5,6</td> <td>2,3</td> </tr> <tr> <td><b>Totalt aktieägare med innehav överstigande fem procent</b></td> <td><b>12 527 003</b></td> <td><b>56 336 458</b></td> <td><b>68 863 461</b></td> <td><b>64,2</b></td> <td><b>70,2</b></td> </tr> <tr> <td>Övriga aktieägare</td> <td>4 287 997</td> <td>34 033 568</td> <td>38 321 565</td> <td>35,8</td> <td>29,8</td> </tr> <tr> <td><b>Totalt</b></td> <td><b>16 815 000</b></td> <td><b>90 370 026</b></td> <td><b>107 185 026</b></td> <td><b>100,0</b></td> <td><b>100,0</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><sup>1)</sup> Innehav genom M2 Asset Management AB och Kloster Invest AB.</p>	Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel av kapital %	Andel av röster %	Anders Pettersson genom bolag	3 701 316	3 545 538	7 246 854	6,8	15,7	Investment AB Spiltan	1 800 000	11 006 647	12 806 647	11,9	11,2	Mats Johansson genom bolag	2 699 400	–	2 699 400	2,5	10,4	Andreas Morfiadakis privat och genom bolag	2 331 287	–	2 331 287	2,2	9,0	Lennart Sten privat och genom bolag	1 995 000	2 980 609	4 975 609	4,6	8,9	Pensionskassan SHB Tjänstepensionsförening	–	9 360 610	9 360 610	8,7	3,6	Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB genom bolag	–	8 553 065	8 553 065	8,0	3,3	Rutger Arnhult genom bolag <sup>1)</sup>	–	7 782 024	7 782 024	7,3	3,0	Wealins S.A.	–	7 107 965	7 107 965	6,6	2,7	Länsförsäkringar fastighetsfond	–	6 000 000	6 000 000	5,6	2,3	<b>Totalt aktieägare med innehav överstigande fem procent</b>	<b>12 527 003</b>	<b>56 336 458</b>	<b>68 863 461</b>	<b>64,2</b>	<b>70,2</b>	Övriga aktieägare	4 287 997	34 033 568	38 321 565	35,8	29,8	<b>Totalt</b>	<b>16 815 000</b>	<b>90 370 026</b>	<b>107 185 026</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel av kapital %	Andel av röster %																																																																																
Anders Pettersson genom bolag	3 701 316	3 545 538	7 246 854	6,8	15,7																																																																																
Investment AB Spiltan	1 800 000	11 006 647	12 806 647	11,9	11,2																																																																																
Mats Johansson genom bolag	2 699 400	–	2 699 400	2,5	10,4																																																																																
Andreas Morfiadakis privat och genom bolag	2 331 287	–	2 331 287	2,2	9,0																																																																																
Lennart Sten privat och genom bolag	1 995 000	2 980 609	4 975 609	4,6	8,9																																																																																
Pensionskassan SHB Tjänstepensionsförening	–	9 360 610	9 360 610	8,7	3,6																																																																																
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB genom bolag	–	8 553 065	8 553 065	8,0	3,3																																																																																
Rutger Arnhult genom bolag <sup>1)</sup>	–	7 782 024	7 782 024	7,3	3,0																																																																																
Wealins S.A.	–	7 107 965	7 107 965	6,6	2,7																																																																																
Länsförsäkringar fastighetsfond	–	6 000 000	6 000 000	5,6	2,3																																																																																
<b>Totalt aktieägare med innehav överstigande fem procent</b>	<b>12 527 003</b>	<b>56 336 458</b>	<b>68 863 461</b>	<b>64,2</b>	<b>70,2</b>																																																																																
Övriga aktieägare	4 287 997	34 033 568	38 321 565	35,8	29,8																																																																																
<b>Totalt</b>	<b>16 815 000</b>	<b>90 370 026</b>	<b>107 185 026</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>																																																																																

<p><b>Forts.</b> <b>Vem är emittent?</b></p>	<p><b>Emittentens viktigaste ledande befattningshavare</b> Bolagets styrelse består av styrelseordförande Lennart Sten samt de ordinarie styrelseledamöterna Lulu Gylleneiden, Sophia Mattsson-Linnala, Mats Johansson, Anders Petterson, Per Sandberg, Joacim Sjöberg och Per Håkan Börjesson. Bolagets ledning består av Andreas Morfiadakis (VD), Jenny Appenrodt (CFO), Jimmy Larsson (Fastighetschef), Joakim Backström (Nyproduktionschef) och Magnus Johansson (Affärsutvecklingschef).</p> <p><b>Emittentens revisor</b> Bolagets revisor är Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, med Mats Åkerlund som huvudansvarig revisor sedan årsstämman 2021. Mats Åkerlund är auktoriserad revisor och medlem i FAR. Dessförinnan var Mazars AB, med Tomas Ahlgren som huvudansvarig revisor, Bolagets revisor.</p>																																																																														
<p><b>Finansiell nyckel-information för emittenten</b></p>	<p><b>Koncernens resultaträkning i sammandrag</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Mkr</th> <th>2020 Helår<sup>1)</sup></th> <th>2019 Helår<sup>2)</sup></th> <th>2018 Helår<sup>2)</sup></th> <th>2021 1 jan–30 sep<sup>3)</sup></th> <th>2020 1 jan–30 sep<sup>3)</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hysesintäkter</td> <td>176,7</td> <td>97,7</td> <td>0,5</td> <td>229,2</td> <td>123,3</td> </tr> <tr> <td>Driftnetto</td> <td>96,8</td> <td>54,8</td> <td>1,1</td> <td>127,1</td> <td>67,9</td> </tr> <tr> <td>Förvaltningsresultat</td> <td>35,8</td> <td>26,4</td> <td>-5,6</td> <td>53,7</td> <td>23,7</td> </tr> <tr> <td>Periodens resultat</td> <td>345,2</td> <td>141,3</td> <td>-2,0</td> <td>389,1</td> <td>220,7</td> </tr> </tbody> </table> <p><sup>1)</sup> Hämtat från KlaraBos reviderade konsoliderade finansiella rapport för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2020 (införlivad genom hänvisning). <sup>2)</sup> Hämtat från KlaraBos reviderade konsoliderade finansiella rapport för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2019 med den oreviderade jämförelseperioden som avslutades den 31 december 2018 (införlivad genom hänvisning). <sup>3)</sup> Hämtat från KlaraBos ej reviderade, men översiktligt granskade, delårsrapport för perioden januari – september 2021 (införlivad genom hänvisning).</p> <p><b>Koncernens balansräkning i sammandrag</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Mkr</th> <th>31 dec 2020<sup>1)</sup></th> <th>31 dec 2019<sup>2)</sup></th> <th>31 dec 2018<sup>2)</sup></th> <th>30 sep 2021<sup>3)</sup></th> <th>30 sep 2020<sup>3)</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Förvaltningsfastigheter</td> <td>3 452,1</td> <td>1 899,7</td> <td>60,1</td> <td>7 405,5</td> <td>3 242,3</td> </tr> <tr> <td>Summa tillgångar</td> <td>3 666,2</td> <td>2 106,2</td> <td>431,9</td> <td>7 690,5</td> <td>3 441,5</td> </tr> <tr> <td>Summa eget kapital</td> <td>1 463,0</td> <td>788,8</td> <td>394,4</td> <td>3 119,5</td> <td>1 338,7</td> </tr> </tbody> </table> <p><sup>1)</sup> Hämtat från KlaraBos reviderade konsoliderade finansiella rapport för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2020 (införlivad genom hänvisning). <sup>2)</sup> Hämtat från KlaraBos reviderade konsoliderade finansiella rapport för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2019 med den oreviderade jämförelseperioden som avslutades den 31 december 2018 (införlivad genom hänvisning). <sup>3)</sup> Hämtat från KlaraBos ej reviderade, men översiktligt granskade, delårsrapport för perioden januari – september 2021 (införlivad genom hänvisning).</p> <p><b>Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Mkr</th> <th>2020 Helår<sup>1)</sup></th> <th>2019 Helår<sup>2)</sup></th> <th>2018 Helår<sup>2)</sup></th> <th>2021 1 jan–30 sep<sup>3)</sup></th> <th>2020 1 jan–30 sep<sup>3)</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kassaflöde från den löpande verksamheten</td> <td>51,1</td> <td>20,5</td> <td>-4,6</td> <td>47,5</td> <td>31,6</td> </tr> <tr> <td>Kassaflöde från investeringsverksamheten</td> <td>-468,5</td> <td>-455,8</td> <td>-213,5</td> <td>-563,6</td> <td>-407,2</td> </tr> <tr> <td>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</td> <td>429,8</td> <td>408,7</td> <td>313,2</td> <td>551,9</td> <td>366,1</td> </tr> </tbody> </table> <p><sup>1)</sup> Hämtat från KlaraBos reviderade konsoliderade finansiella rapport för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2020 (införlivad genom hänvisning). <sup>2)</sup> Hämtat från KlaraBos reviderade konsoliderade finansiella rapport för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2019 med den oreviderade jämförelseperioden som avslutades den 31 december 2018 (införlivad genom hänvisning). <sup>3)</sup> Hämtat från KlaraBos ej reviderade, men översiktligt granskade, delårsrapport för perioden januari – september 2021 (införlivad genom hänvisning).</p>	Mkr	2020 Helår <sup>1)</sup>	2019 Helår <sup>2)</sup>	2018 Helår <sup>2)</sup>	2021 1 jan–30 sep <sup>3)</sup>	2020 1 jan–30 sep <sup>3)</sup>	Hysesintäkter	176,7	97,7	0,5	229,2	123,3	Driftnetto	96,8	54,8	1,1	127,1	67,9	Förvaltningsresultat	35,8	26,4	-5,6	53,7	23,7	Periodens resultat	345,2	141,3	-2,0	389,1	220,7	Mkr	31 dec 2020 <sup>1)</sup>	31 dec 2019 <sup>2)</sup>	31 dec 2018 <sup>2)</sup>	30 sep 2021 <sup>3)</sup>	30 sep 2020 <sup>3)</sup>	Förvaltningsfastigheter	3 452,1	1 899,7	60,1	7 405,5	3 242,3	Summa tillgångar	3 666,2	2 106,2	431,9	7 690,5	3 441,5	Summa eget kapital	1 463,0	788,8	394,4	3 119,5	1 338,7	Mkr	2020 Helår <sup>1)</sup>	2019 Helår <sup>2)</sup>	2018 Helår <sup>2)</sup>	2021 1 jan–30 sep <sup>3)</sup>	2020 1 jan–30 sep <sup>3)</sup>	Kassaflöde från den löpande verksamheten	51,1	20,5	-4,6	47,5	31,6	Kassaflöde från investeringsverksamheten	-468,5	-455,8	-213,5	-563,6	-407,2	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	429,8	408,7	313,2	551,9	366,1
Mkr	2020 Helår <sup>1)</sup>	2019 Helår <sup>2)</sup>	2018 Helår <sup>2)</sup>	2021 1 jan–30 sep <sup>3)</sup>	2020 1 jan–30 sep <sup>3)</sup>																																																																										
Hysesintäkter	176,7	97,7	0,5	229,2	123,3																																																																										
Driftnetto	96,8	54,8	1,1	127,1	67,9																																																																										
Förvaltningsresultat	35,8	26,4	-5,6	53,7	23,7																																																																										
Periodens resultat	345,2	141,3	-2,0	389,1	220,7																																																																										
Mkr	31 dec 2020 <sup>1)</sup>	31 dec 2019 <sup>2)</sup>	31 dec 2018 <sup>2)</sup>	30 sep 2021 <sup>3)</sup>	30 sep 2020 <sup>3)</sup>																																																																										
Förvaltningsfastigheter	3 452,1	1 899,7	60,1	7 405,5	3 242,3																																																																										
Summa tillgångar	3 666,2	2 106,2	431,9	7 690,5	3 441,5																																																																										
Summa eget kapital	1 463,0	788,8	394,4	3 119,5	1 338,7																																																																										
Mkr	2020 Helår <sup>1)</sup>	2019 Helår <sup>2)</sup>	2018 Helår <sup>2)</sup>	2021 1 jan–30 sep <sup>3)</sup>	2020 1 jan–30 sep <sup>3)</sup>																																																																										
Kassaflöde från den löpande verksamheten	51,1	20,5	-4,6	47,5	31,6																																																																										
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-468,5	-455,8	-213,5	-563,6	-407,2																																																																										
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	429,8	408,7	313,2	551,9	366,1																																																																										

Forts. Finansiell nyckel- information för emittenten	Nyckeltal					
	2020 Helår <sup>1)</sup>	2019 Helår <sup>2)</sup>	2018 Helår <sup>2)</sup>	2021 1 jan–30 sep <sup>3)</sup>	2020 1 jan–30 sep <sup>3)</sup>	
	<b>Fastighetsrelaterade</b>					
Överskottsgrad, %	54,1%	55,3%	36,1	55,4%	55,1%	
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,5%	92,9%	100,0%	94,1%	94,0%	
Reell uthyrningsgrad, %	99,3%	n.a.	n.a.	99,0%	99,0%	
Total uthyrningsbar yta, tkvm	208,8	137,6	1,1	415,9	208,8	
Antal lägenheter i förvaltning	2 682	1 819	18	5 367	2 682	
Antal lägenheter i projektutveckling	1 159	1 152	1 100	1 397	1 127	
	<b>Finansiella</b>					
Soliditet, %	39,9%	37,5%	91,3%	40,6%	38,9%	
Belåningsgrad, %	52,8%	56,2%	n.a.	54,1%	54,9%	
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0x	3,2x	n.a.	2,1x	1,8x	
EPRA NRV, mkr	1 157,3	495,3	395,0	3 323,6	1 040,8	
	<b>Aktierelaterade</b>					
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,47	0,34	–0,27	0,75	0,30	
Eget kapital per aktie, kr	21,9	14,9	12,2	29,1	20,1	
EPRA NRV per aktie, kr	23,7	15,3	12,2	31,0	21,3	
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %	41%	–223%	n.a.	153%	–12%	
Årlig tillväxt EPRA NRV per aktie, %	55%	25%	n.a.	45%	62%	
<sup>1)</sup> Finansiell information för beräkning av nyckeltal eller nyckeltal hämtat från KlaraBos reviderade konsoliderade finansiella rapport för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2020 (införlivad genom hänvisning). <sup>2)</sup> Finansiell information för beräkning av nyckeltal eller nyckeltal hämtat från KlaraBos reviderade konsoliderade finansiella rapport för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2019 med den oreviderade jämförelseperioden som avslutades den 31 december 2018 (införlivad genom hänvisning). <sup>3)</sup> Finansiell information för beräkning av nyckeltal eller nyckeltal hämtat från KlaraBos ej reviderade, men översiktligt granskade, delårsrapport för perioden januari – september 2021 (införlivad genom hänvisning).						
<b>Proformaresultaträkning i sammandrag per 1 januari – 30 september 2021</b>						
		Justeringar				
		Kuststaden				
		KlaraBo	KPU Bostadsförvaltning AB	Projektutveckling AB	Proforma	
		1 jan–30 september 2021	1 jan–23 juni 2021	1 jan–23 juni 2021	1 jan–30 september 2021	
		IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	
		Ej reviderat	Ej reviderat	Ej reviderat	Ej reviderat	
Mkr						
Hysesintäkter	229,2	44,9	47,4	321,4		
Driftnetto	127,1	27,3	25,2	179,6		
Förvaltningsresultat	53,7	20,2	7,7	81,6		
Periodens resultat	389,1	110,0	62,7	561,8		

<p><b>Specifika nyckelrisker för emittenten</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KlaraBos verksamhet omfattar fastighetsutvecklingsprojekt, vilket inkluderar nybyggnation och anpassning av det befintliga fastighetsbeståndet genom om- och tillbyggnationer och är förknippat med kostsamma investeringar. Det finns en risk för att kostnaderna för investeringarna blir högre än förväntat och att kostnaderna inte kan kompenseras genom exempelvis höjda hyror. Det finns också en risk för att leverantörer och entreprenörer som KlaraBo är beroende av inte förmår att avtalsenligt fullgöra arbeten på Bolagets fastigheter, vilket kan leda till väsentliga förseningar av KlaraBos byggprojekt. För det fall avtal med viktiga leverantörer eller entreprenörer skulle upphöra med kort varsel finns det vidare en risk att KlaraBo inte kommer kunna anlita en annan leverantör eller entreprenör till motsvarande villkor eller med kort varsel, vilket kan leda till ökade kostnader samt förseningar.</li> <li>• KlaraBo är exponerat för risker relaterade till värdeförändringar för Bolagets fastigheter. Både fastighets- och marknads-specifika försämringar kan leda till att värdet på KlaraBos fastigheter sjunker. Eftersom Bolagets redovisade tillgångar till övervägande del utgörs av fastigheter skulle en värdeminskning få negativa konsekvenser för Bolaget och medföra en risk att Bolaget inte kan erhålla ny finansiering eller att ny finansiering endast kan erhållas till ett högre pris än tidigare. Detta kan i sin tur leda till minskade intäkter, om Bolaget inte kan ta tillvara på olika investeringsmöjligheter, eller ökade kostnader.</li> <li>• KlaraBos verksamhet bedrivs genom en organisation bestående av totalt fem ledande befattningshavare och nyckelpersoner samtidigt som antalet anställda i KlaraBo uppgår till 66 personer. Bolagets framgång är beroende av förmågan att attrahera, behålla och motivera lämplig personal. Det finns en risk att Bolagets verksamhet och resultat blir väsentligt negativt påverkat om anställda lämnar KlaraBo eller om KlaraBo inte lyckas rekrytera nya medarbetare vid behov.</li> <li>• KlaraBos verksamhet regleras och påverkas av ett stort antal lagar och regelverk såväl som olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, som har en stor inverkan på Bolagets verksamhet. För att KlaraBos fastigheter ska kunna användas och utvecklas som avsett krävs vidare olika tillstånd och beslut. Det finns en risk att Bolaget inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på önskvärt sätt vilket skulle kunna få en negativ effekt på Bolagets resultat och vinstmarginal.</li> <li>• En stor del av KlaraBos verksamhet finansieras med externt kapital såsom traditionella banklån. Det finns en risk för att KlaraBo inte kan erhålla nödvändig finansiering eller att finansiering inte kan förnyas vid utgången av dess löptid, eller att den endast kan erhållas eller förnyas till villkor som är mindre förmånliga för KlaraBo. Avtalen som reglerar Bolagets banklån innehåller i regel finansiella villkor och särskilda åtaganden som KlaraBo måste uppfylla. Om Bolaget i framtiden skulle komma att bryta mot bestämmelser i låneavtalen kan det ge långivaren rätt att säga upp lånen till omedelbar betalning.</li> <li>• Huvuddelen av KlaraBos verksamhet finansieras genom upplåning från kreditinstitut och de långfristiga skulderna löper i huvudsak med rörlig ränta. Till en följd därav är räntekostnaderna en av Bolagets största kostnader, vilket innebär att Bolaget är exponerat för risken att eventuella förändringar i räntorna påverkar KlaraBos räntekostnader. Högre räntor skulle kunna medföra ökade kostnader för Bolaget, vilket i sin tur kan medföra en negativ effekt på Bolagets rörelseresultat och vinstmarginal.</li> </ul>
---	---

## NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPEREN

<p><b>Värdepapperens viktigaste egenskaper</b></p>	<p><b>Värdepapperstyp, kategori och ISIN-kod</b> Föreliggande Erbjudande omfattar B-aktier i KlaraBo Sverige AB. B-aktierna har ISIN-kod SE0010832287 och kortnamnet (ticker) KLARA B.</p> <p><b>Värdepapperens valuta, kvotvärde och antal</b> B-aktierna är denominerade i svenska kronor (SEK). Per dagen för Prospektet uppgår Bolagets aktiekapital till 5 359 251,30 SEK fördelat på 107 185 026 aktier, varav 16 815 000 A-aktier och 90 370 026 B-aktier, innebärandes ett kvotvärde per aktie om 0,05 SEK. Samtliga aktier i Bolaget är fullt inbetalda. Genom Erbjudandet kan högst 21 428 572 nya B-aktier tillkomma (exklusive Övertilldelningsoption).</p> <p><b>Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen</b> Bolagets aktier är emitterade i enlighet med svensk lagstiftning och deras rättigheter kan endast ändras genom bolagsordningsändring i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets aktier finns utgivna i två serier: serie A och serie B. Vid röstning på bolagsstämma medför A-aktier tio (10) röster och B-aktier en (1) röst. Aktieägare är vid bolagsstämma berättigade att rösta för sitt fulla antal aktier. I bolagsordningen finns det ett omvandlingsförbehåll som innebär att ägare av A-aktier ska kunna omvandla A-aktier till B-aktier. Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner, eller konvertibler vid en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till det antal aktier som innehades före emissionen. Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuellt överskott vid likvidation. B-aktierna medför rätt till utdelning för första gången per den avstämningsdag för utdelning som infaller efter att de registrerats hos Bolagsverket och förts in i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken.</p> <p><b>Aktiernas överlåtbarhet</b> Med undantag för åtagandena att inte överlåta aktier i KlaraBo under en viss tid från det att handeln med Bolagets B-aktier inletts på Nasdaq Stockholm från aktieäggande styrelseledamöter<sup>1)</sup> och ledande befattningshavare samt vissa befintliga aktieägare är aktierna i Bolaget fritt överlåtbara i enlighet med tillämplig lag.</p> <p><b>Utdelningspolicy</b> Långsiktigt ska KlaraBo varje räkenskapsår dela ut 50 procent av beskattat förvaltningsresultat. Dock kommer KlaraBo under de närmaste åren att prioritera tillväxt genom förvärv, nyproduktion och investeringar i befintligt bestånd varför utdelningar kan komma att utebli.</p>
<p><b>Var kommer värdepapperen handlas?</b></p>	<p>Den 11 november 2021 beslutade Nasdaq Stockholms bolagskommitté att Bolaget uppfyller gällande noteringskrav. Nasdaq Stockholm kommer att godkänna en ansökan om upptagande till handel av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm under förutsättning att vissa villkor uppfylls, däribland att Bolaget inkommer med en sådan ansökan och att spridningskravet för dess B-aktier är uppfyllt.</p>
<p><b>Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktiekursen för nyligen noterade bolag kan vara volatil under en period efter noteringen och det föreligger en risk för att marknaden inte kommer att vara aktiv och likvid, eller att en aktiv och likvid handel inte är bestående.</li> <li>• Huvudägarna kommer efter Erbjudandets genomförande att ha ett fortsatt väsentligt inflytande över Bolaget.</li> <li>• Befintliga aktieägare kan efter utgången av tillämpliga lock up-perioder avyttra sina aktieinnehav i Bolaget, vilket kan leda till att priset på Bolagets aktier sjunker.</li> </ul>

<sup>1)</sup> Med undantag för styrelseledamoten Håkan Sandberg, vars privata innehav i Bolaget inte kommer att omfattas av lock up-åtagande, och styrelseledamoten Per Håkan Börjesson, vars innehav genom Br. Börjessons Bil AB:s pensionsstiftelse inte kommer att omfattas av lock up-åtagande.



## NYCKELINFORMATION OM ERBJUDANDET AV VÄRDEPAPPER OCH UPPTAGANDE AV VÄRDEPAPPEREN TILL HANDEL PÅ NASDAQ STOCKHOLM

<p><b>På vilka villkor och enligt vilken tidplan kan jag investera i detta värdepapper?</b></p>	<p><b>Allmänt:</b> Erbjudandet omfattar totalt 21 428 572 nyemitterade B-aktier, motsvarande 750,0 mkr. Erbjudandet är uppdelat i två delar: 1. Erbjudandet till allmänheten<sup>1)</sup> i Sverige. 2. Erbjudandet till institutionella investerare<sup>2)</sup> i Sverige och i utlandet.</p> <p>I syfte att täcka eventuell övertilldelning i Erbjudandet har Bolaget utfärdat en option till ABG Sundal Collier att begära att ytterligare högst 3 214 285 B-aktier emitteras, motsvarande högst 15 procent av det totala antalet aktier i Erbjudandet. Emissionslikviden avseende Övertilldelningsoptionen uppgår därmed till 112,5 mkr.</p> <p><b>Erbjudandepreis:</b> Erbjudandepriset uppgår till 35 SEK per B-aktie. Erbjudandepriset har fastställts av Bolagets styrelse i samråd med ABG Sundal Collier. Courtage utgår ej.</p> <p><b>Tilldelning:</b> Beslut om tilldelning av aktier fattas av Bolagets styrelse i samråd med ABG Sundal Collier varvid målet kommer att vara att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av aktierna bland allmänheten i Sverige för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm.</p> <p><b>Upptagande till handel:</b> Nasdaq Stockholms bolagskommitté har den 11 november 2021 beslutat att uppta KlaraBos B-aktier till handel under förutsättning att vissa villkor uppfylls, däribland att spridningskravet för Bolagets aktier är uppfyllt senast på första dagen för handel. Handel beräknas påbörjas den 2 december 2021.</p> <p><b>Förväntad tidplan för Erbjudandet:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anmälningssperiod för allmänheten i Sverige: 23 nov – 30 nov 2021</li> <li>• Anmälningssperiod för institutionella investerare: 23 nov – 1 dec 2021</li> <li>• Preliminär första dag för handel: 2 december 2021</li> <li>• Likviddag: 6 december 2021</li> </ul> <p><b>Utspädning till följd av Erbjudandet:</b> Antalet B-aktier i Bolaget kommer genom Erbjudandet, förutsatt att det fulltecknas, att öka med högst 21 428 572, vilket motsvarar en utspädning om cirka 16,7 procent av det totala antalet aktier och cirka 7,7 procent av antalet röster i Bolaget, baserat på det totala antalet aktier i Bolaget efter Erbjudandet. I det fall Erbjudandet fulltecknas, Övertilldelningsoptionen nyttjas till fullo, och befintliga aktieägare inte deltar i Erbjudandet, kommer utspädningen (beräknad såsom antal nyemitterade aktier dividerat på nytt totalt antal aktier) för befintliga aktieägare att vara cirka 18,7 procent avseende andel av aktiekapitalet och cirka 8,7 procent av samtliga röster i Bolaget.</p> <p><b>Kostnader för Erbjudandet:</b> KlaraBos kostnader hänförliga till upptagandet av aktierna till handel på Nasdaq Stockholm och Erbjudandet, inklusive betalning till rådgivare och andra uppskattade transaktionskostnader, beräknas sammanlagt uppgå till omkring 40 mkr.</p>
---	--

<sup>1)</sup> Till allmänheten räknas fysiska och juridiska personer i Sverige som anmäler sig för teckning av högst 30 000 aktier.

<sup>2)</sup> Till institutionella investerare räknas fysiska och juridiska personer som anmäler sig för teckning av fler än 30 000 aktier.

<p><b>Varför upprättas detta prospekt?</b></p>	<p><b>Intäkter och kostnader avseende Erbjudandet</b></p> <p>Under förutsättning att Erbjudandet, motsvarande 21 428 572 nyemitterade B-aktier, fulltecknas kommer Bolaget att tillföras en bruttolikvid om cirka 750,0 mkr, och upp till 862,5 mkr om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo. Kostnader relaterade till Erbjudandet väntas uppgå till cirka 40 mkr, vilket innebär en nettoemissionslikvid om cirka 710,0 mkr och 822,5 mkr om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo. Emissionslikviden avseende Övertilldelningsoptionen uppgår därmed till 112,5 mkr.</p> <p><b>Motiv och användning av emissionslikviden</b></p> <p>Bolagets styrelse och ledning ser en notering av Bolagets B-aktie som ett naturligt steg i KlaraBos fortsatta utveckling. Huvudsyftet med en notering på Nasdaq Stockholm är att skapa förutsättningar för en fortsatt god tillväxt. En notering kommer att bredda KlaraBos ägarbas och ge en ökad tillgång till kapitalmarknaden. Utöver en mer effektiv kapitalanskaffning bedöms en notering öka kännedomen om KlaraBo, vilket förväntas stärka Bolagets profil mot intressenter så som exempelvis anställda, hyresgäster, kommuner och långgivare.</p> <p>KlaraBo avser att använda 361,1 mkr av emissionslikviden till att amortera befintliga säljarreverser kopplade till tidigare förvärv och resterande del av emissionslikviden avses att användas för att finansiera investeringar i befintligt bestånd, nyproduktion och förvärv.</p> <p>Mot bakgrund av att Bolaget har banklån som förfaller till betalning den kommande tolv månadersperioden har Bolaget ett rörelsekapitalunderskott. KlaraBo bedömer att refinansiering av banklånen kommer att vara möjlig att genomföra och att likviden från Erbjudandet därmed kommer att kunna användas enligt ovan. För det fall Erbjudandet inte genomförs eller inte fulltecknas och refinansiering av de banklån som förfaller till betalning inom tolv månader inte genomförs, kommer Bolaget att behöva söka alternativa finansieringsmöjligheter i form av exempelvis annan lånefinansiering, företrädesemission eller riktad nyemission.</p> <p><b>Motiv och användning av övertilldelningsoption</b></p> <p>I syfte att täcka eventuell övertilldelning i Erbjudandet har Bolaget utfärdat en option till ABG Sundal Collier, vilken innebär att ABG Sundal Collier, senast 30 dagar från första dagen för handel i Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm, har rätt att begära att ytterligare högst 3 214 285 B-aktier emitteras, motsvarande högst 15 procent av det totala antalet aktier i Erbjudandet, till ett pris motsvarande teckningskursen.</p> <p>I det fall Övertilldelningsoptionen utnyttjas avses även denna emissionslikvid att användas för att finansiera investeringar i befintligt bestånd, nyproduktion och förvärv.</p> <p><b>Intressekonflikter</b></p> <p>Joint Bookrunners tillhandahåller finansiell rådgivning och andra tjänster till Bolaget i samband med Erbjudandet. Den totala ersättningen för de finansiella rådgivarna är delvis beroende av utfallet i Erbjudandet. Dessa rådgivare (samt till dem närstående företag) har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Bolaget för vilka de erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning.</p>
--	---

# Riskfaktorer

*I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses väsentliga för KlaraBos verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna hänför sig till KlaraBos verksamhet, bransch och marknader, och omfattar vidare operationella risker, legala risker, regulatoriska risker, finansiella risker samt riskfaktorer hänförliga till värdepapperen. Bedömningen av väsentligheten av varje riskfaktor är baserad på sannolikheten för dess förekomst och den förväntade omfattningen av deras negativa effekter. De riskfaktorer som anges nedan är begränsade till sådana risker som är specifika för Bolaget och/eller värdepapperen och väsentliga för att ett välgrundat investeringsbeslut ska kunna fattas.*

*Redogörelsen nedan är baserad på information som är tillgänglig per dagen för detta Prospekt. De riskfaktorer som för närvarande bedöms som mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning.*

## **Verksamhet- och branschrelaterade risker**

### *Risker relaterade till KlaraBos projektutveckling*

KlaraBos verksamhet består dels av nybyggnation, dels av att anpassa det befintliga fastighetsbeståndet efter hyresgästernas önskemål genom om- och tillbyggnationer samt hyresgäst Anpassningar. Nybyggnation samt större anpassningsprojekt är förknippade med kostsamma investeringar, och det finns en risk att kostnaderna för sådana investeringar inte kan kompenseras genom höjda hyror eller sänkta kostnader. Investerings- och projektkostnader kan bli högre än förväntat, till följd av exempelvis förseningar och oförutsedda händelser, inklusive förändringar i regelverk eller detaljplaner, varvid bostäderna och/eller lokalerna inte kan nyttjas från den förväntade tidpunkten. Per den 30 september 2021 hade Bolaget 22 pågående fastighetsprojekt, varav fem i byggnation, med en total investeringsvolym om cirka 2 300 mkr.

Vidare är KlaraBo beroende av strategiska leverantörer för leverans av material och specialanpassade lösningar i samband med byggnation samt andra entreprenörer för utförandet av olika typer av arbeten på fastigheterna. Om en viss leverantör eller entreprenör inte förmår att fullfölja avtalen, till exempel genom att inte leverera rätt utrustning, av rätt kvalitet, i rätt tid eller om samarbetet med en viss leverantör eller entreprenör avbryts eller inte fungerar väl, kan det leda till väsentliga förseningar av KlaraBos byggprojekt. För det fall avtal med viktiga leverantörer eller entreprenörer skulle upphöra med kort varsel finns det vidare en risk att KlaraBo inte kommer att kunna anlita en annan leverantör eller entreprenör till motsvarande villkor eller med kort varsel, vilket kan leda till ökade kostnader för leverantörs- eller entreprenadtjänster samt förseningar i projekten.

Om ovan nämnda risker skulle förverkligas skulle detta kunna medföra ökade kostnader eller inkomstbortfall för Bolaget, vilket skulle kunna få en negativ effekt på KlaraBos finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken inträffar är medelhög och att effekten, om risken realiserar, skulle bli hög.

### *Risker relaterat till Covid-19*

Coronapandemin har haft en negativ inverkan på den globala ekonomin vilket kan orsaka förseningar hos Bolagets leverantörer eller anlitade entreprenörer, vilket i sin tur kan ha en negativ effekt på Bolagets byggnationsprojekt. Om pandemins effekter ökar eller om pandemin fortsätter under en längre tid framöver med fortsatt negativ inverkan på den svenska ekonomin, finns en risk att en del av Bolagets hyresgäster inte kommer att kunna betala sin hyra, till exempel om pandemin har en negativ påverkan på deras anställning eller företag. Detta kan i sin tur leda till högre vakansnivåer samt minskat fastighetsvärde.

De risker som är förknippade med coronapandemin kan, om de materialiserar, leda till försenade projekt och ha en negativ effekt på Bolagets resultat och finansiella ställning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken inträffar är låg och att effekten, om risken realiserar, skulle bli medelhög.

### *Behålla och rekrytera kompetenta medarbetare*

KlaraBo bedriver sin verksamhet genom en organisation bestående av ett begränsat antal ledande befattningshavare och andra nyckelpersoner. Dessa personer består per dagen för Prospektet av 5 personer samtidigt som antalet anställda i KlaraBo uppgår till 66. Det finns således en risk att KlaraBo blir väsentligt negativt påverkat om ett flertal anställda, någon i koncernledningen eller en nyckelperson lämnar KlaraBo. Därutöver är KlaraBos framgång även beroende av Bolagets förmåga att attrahera, behålla och motivera lämplig personal. Detta är beroende av flera faktorer, däribland rekryteringsförfaranden, kultur och ledarskap, lön och annan ersättning, förmåner samt arbetsplatsens placering. Om ett flertal anställda lämnar KlaraBo, oavsett anledning, eller om KlaraBo

inte lyckas attrahera, behålla och motivera nya medarbetare vid behov, finns det en risk att KlaraBo inte kan bedriva sin verksamhet som planerat. För det fall någon av ovanstående risker skulle materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på KlaraBos verksamhet och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken inträffar är medelhög och att effekten, om risken realiserar, skulle bli medelhög.

#### *Risker förknippade med fastighetsförvärv*

En stor del av KlaraBos löpande verksamhet består av förvärv av fastigheter. Under 2020 förvärvade Bolaget 809 lägenheter samt drygt 15 000 kvm lokalyta till ett värde om cirka 1 000 mkr. Under 2021 har Bolaget förvärvat 2 622 lägenheter samt cirka 30 000 kvm lokalyta till ett värde om cirka 3 373 mkr. En förutsättning för att förvärv ska kunna genomföras är att utbudet på marknaden motsvarar KlaraBos förväntningar och investeringsförmåga vad gäller exempelvis läge och förväntad avkastning. Tillgången till och efterfrågan på fastigheter och byggrätter, men även faktorer som tillgång till finansiering, planering och lokala föreskrifter kan begränsa Bolagets möjligheter att genomföra förvärv på för Bolaget förmånliga villkor.

Förvärv av fastigheter är vidare förenat med risker kopplade till den förvärvade fastigheten, till exempel risken för felaktiga antaganden om den förvärvade tillgångens framtida avkastning, risken för bortfall av hyresgäster eller risken för oförutsedda kostnader för hantering av miljökrav. Fastighetstransaktioner kan även leda till betydande transaktionskostnader som eventuellt inte kan kompenseras för, till exempel om en transaktion inte fullföljs eller om ett förvärv återgår till följd av att bestämmelser i avtalsvillkoren eller finansieringsförbehåll aktualiseras.

Mot bakgrund av att en stor del av KlaraBos löpande verksamhet består av förvärv av fastigheter kan exponering för risker i samband med fastighetstransaktioner få en negativ inverkan på värdet av KlaraBos fastighetsbestånd samt leda till väsentligt ökade kostnader för Bolaget, vilket i sin tur kan få en negativ effekt på Bolagets rörelseresultat och vinstmarginal.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken inträffar är låg och att effekten, om risken realiserar, skulle bli medelhög.

*Förändrade hyresintäkter, hyresutveckling och hyressättning*  
KlaraBos intäkter består till största del av hyresintäkter, som påverkas av fastigheternas och lokalernas uthyrningsgrad, hyresnivån samt att hyresgästerna klarar av att uppfylla sina betalningsförpliktelser.

Under 2020 kom 85 procent av KlaraBos intäkter från bostäder och 15 procent från offentlig samhällsverksamhet, kommersiella lokaler och övrigt. Skillnaden mellan hyressättningen för lokaler och bostäder är stor. Hyresutvecklingen för kommersiella lokaler är konjunkturberoende och påverkas främst av faktorer som efterfrågan, typ av lokal, utformning, standard och läge. Hyressättningen för bostäder är till viss del lagreglerad i form av det så kallade bruksvärdessystemet. Bruksvärdessystemet innebär att hyresvärdar inte kan ta ut högre hyror än de hyror som bestämts i kollektiva förhandlingar för bostäder med motsvarande läge och standard.

Den reglerade hyressättningen avseende privata hyresbostäder medför en risk för att generella kostnadsökningar inte får genomslag i hyresutvecklingen, eller att sådant genomslag

sker med fördröjning, samt att hyresnivåerna utvecklas på ett för fastighetsägaren oförmånligt sätt. Om Bolaget inte lyckas kompensera ökade kostnader för bostäder med ökade hyresnivåer skulle det få en negativ effekt på Bolagets rörelseresultat och vinstmarginal.

Trelleborgs kommun och Borlänge kommun är Bolagets två största hyresgäster som den 30 september 2021 tillsammans svarade för cirka 17 procent av Bolagets kontrakterade intäkter på årsbasis för kommersiella lokaler och cirka 2 procent av Bolagets totala hyresintäkter. Dessa hyresgäster bedriver skattefinansierad verksamhet och kan vara föremål för politiska beslut eller kostnadsbesparingar. Detta kan i sin tur påverka KlaraBos möjligheter att förlänga befintliga avtal i takt med att de löper ut med dessa hyresgäster på för Bolaget förmånliga villkor. För det fall sådana förlängningar inte kan genomföras skulle det kunna påverka uthyrningsgraden och därigenom minska Bolagets hyresintäkter.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken inträffar är låg och att effekten, om risken realiserar, skulle bli medelhög.

#### *Förändrade drift- och underhållskostnader*

KlaraBos driftkostnader utgörs huvudsakligen av kostnader för värme och el, men även kostnader för exempelvis underhåll, renhållning och vatten. Under 2020 uppgick kostnaderna för el och värme till cirka 25 mkr, vilket motsvarar 30 procent av de totala fastighetskostnaderna och kan jämföras med 2019 då motsvarande siffra uppgick till 14,6 mkr, vilket motsvarade 33 procent av de totala fastighetskostnaderna.

Flera varor och tjänster för drift av fastigheterna kan köpas endast från en eller ett fåtal aktörer, vilket kan medföra att KlaraBo tvingas acceptera de rådande prisnivåerna i brist på alternativ. Värmekostnader är till exempel föremål för säsongsvariationer och kostnaderna stiger under vintern, vilket resulterar i att Bolaget har begränsade möjligheter att kontrollera dessa kostnader. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kan kompenseras för genom motsvarande hyresökningar kan det komma att få en negativ effekt på Bolagets rörelseresultat och vinstmarginal.

KlaraBo är även skyldig att upprätthålla byggnadernas och bostädernas standard till följd av bestämmelser i hyresavtal och regulatoriska krav. Detta medför underhållskostnader, vilket bland annat innefattar det tekniska underhållet av fastigheter och påverkas därmed av konstruktionsfel, andra dolda fel och brister, skador (till exempel elavbrott, fuktskador, brand, asbest eller mögel) och föroreningar. En stor del av KlaraBos kostnader är därför också hänförliga till underhållskostnader. Under räkenskapsåret 2020 uppgick sådana kostnader till 14,5 mkr, vilket motsvarade 18 procent av Bolagets totala fastighetskostnader och kan jämföras med 2019 då kostnaderna uppgick till 6,1 mkr, vilket motsvarade 14 procent av de totala fastighetskostnaderna.

Om ovanstående risker materialiseras, till exempel till följd av oförutsedda och omfattande renoveringsbehov, kan detta medföra väsentligt ökade drifts- och underhållskostnader, vilket i sin tur skulle kunna få en negativ effekt på Bolagets rörelseresultat och vinstmarginal.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken inträffar är låg och att effekten, om risken realiserar, skulle bli låg.

### Värdet på KlaraBos fastigheter

Samtliga fastigheter som innehas av KlaraBo klassificeras som förvaltningsfastigheter och redovisas därmed i balansräkningen till verkligt värde. Verkligt värde fastställs genom en bedömning av marknadsvärdet för varje enskild fastighet. Fastigheternas värde påverkas därför av ett flertal faktorer, dels fastighetsspecifika, till exempel vakansgrad, hyresnivå, kontraktslängd och driftskostnader, dels marknadsspecifika, till exempel avkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på fastigheterna sjunker.

KlaraBos fastighetsvärde exklusive projekt uppgick per den 30 september 2021 till 7 276 mkr. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent skulle påverka KlaraBos resultat före skatt med cirka +/- 364 mkr. Eftersom KlaraBos redovisade tillgångar till övervägande del utgörs av fastigheter skulle en värdeminskning få negativa konsekvenser för Bolaget. Ett minskat fastighetsvärde kan medföra en risk att Bolaget inte kan erhålla ny finansiering eller att ny finansiering måste ske till ett högre pris än tidigare. Detta kan i sin tur leda till minskade intäkter, eftersom Bolaget inte kan ta tillvara på olika investeringsmöjligheter, eller ökade kostnader till följd av dyrare finansiering.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken inträffar är medelhög och att effekten, om risken realiserar, skulle bli hög.

### Legala risker

#### *Risker kopplade till lagar, tillstånd och politiska beslut*

Att bedriva fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar och andra förordningar samt myndighetsbeslut avseende exempelvis plan- och byggåtgärder, miljö, säkerhet och byggnormer. Lagar och regelverk som omfattar fastighetsmarknaden styrs ofta av politiska åsikter och kan därför komma att ändras med kort varsel, vilket kan påverka Bolagets dagliga verksamhet i olika avseenden. Till exempel kan nämnas att det under 2019 infördes nya regler som, framför allt för bolag inom fastighetsbranschen, kom att begränsa möjligheterna att göra avdrag för räntekostnader. Framtida eventuella förändringar i lagar, regleringar och myndighetsföreskrifter kan komma att få en negativ effekt på Bolagets resultat, och detta ställer även krav på Bolaget och dess förmåga att anpassa sig till sådana förändringar.

Vidare består en del av KlaraBos verksamhet av nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter. För att Bolagets förvaltningsfastigheter och projekt ska kunna användas och utvecklas som avsetts kan det krävas olika tillstånd och beslut, till exempel bygglov, detaljplaner och fastighetsbildningar. Även om Bolaget beviljas tillstånd eller erhåller beslut som är nödvändiga för Bolagets verksamhet finns det en risk att dessa överklagas eller på annat sätt fördröjs vilket innebär en risk att entreprenaderna inte kan genomföras enligt bestämd tidplan, vilket kan medföra att pågående eller planerade projekt blir väsentligt fördröjda. Detta kan i sin tur medföra ökade kostnader eller minskade intäkter till följd av förseningar, och i längden ha en negativ effekt på Bolagets rörelseresultat och vinstmarginal.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken inträffar är medelhög och att effekten, om risken realiserar, skulle bli medelhög.

### Miljörisker

Såväl uppförandet av byggnader som den verksamhet som därefter bedrivs på fastigheten påverkar miljön. Företag som bedriver fastighetsförvaltning är därför föremål för miljö-, hälso- och säkerhetslagstiftning samt andra regelverk som relaterar till förvärv, ägande och förvaltning av fastigheter. Av KlaraBos fastighetsportfölj är det främst de fastigheter med byggnader vilka härrör sig från 1960- till 1970-talet där det finns en förhöjd risk för att miljögifter kan påträffas, vilket kan komma att ställa krav på olika typer av utredningar och avhjälpande.

Entreprenadverksamhet medför vidare en risk för att kända eller okända markföroreningar sprids vid exempelvis utförandet av olika markarbeten, till exempel schaktning. KlaraBos förvärv och utveckling av fastigheter medför att eventuell påverkan på redan befintlig markförorening skulle kunna innebära att Bolaget får ett verksamhetsutövaransvar. Därmed kan KlaraBo behöva ombesörja och stå för nödvändiga avhjälpandeåtgärder, oavsett om KlaraBo orsakat föroreningen eller inte.

Ett eventuellt verksamhetsutövaransvar kan medföra oförutsedda kostnader och tidstillägg för ett aktuellt projekt som även kan komma att belasta KlaraBos resultat.

Om ovanstående risker materialiseras skulle detta kunna medföra ökade kostnader till följd av till exempel saneringsåtgärder eller minskade intäkter till följd av förseningar i Bolagets projekt. Detta kan i sin tur medföra en negativ effekt på Bolagets rörelseresultat och vinstmarginal.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken inträffar är medelhög och att effekten, om risken realiserar, skulle bli låg.

### Finansiella risker

#### *Finansierings- och refinansieringsrisker*

Med finansieringsrisk respektive refinansieringsrisk avses risken för att KlaraBo inte kan erhålla nödvändig finansiering eller att finansiering inte kan förnyas vid utgången av dess löptid, eller att den endast kan erhållas eller förnyas till villkor som är mindre förmånliga för KlaraBo.

En stor del av Bolagets verksamhet finansieras med externt kapital. KlaraBos finansiering sker huvudsakligen genom traditionella banklån med fastighetsinteckningar som säkerhet. Per den 30 september 2021 uppgick KlaraBos räntebärande skulder till 4 227 mkr, varav 714 mkr är kortfristigt och förfaller inom 12 månader.

I vissa av KlaraBos avtal med långivare finns särskilda åtaganden som KlaraBo måste uppfylla, till exempel avseende räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. Om KlaraBo i framtiden skulle komma att bryta mot sådana finansiella villkor eller andra åtaganden kan det ge långgivaren rätt att säga upp lånen till omedelbar betalning, kräva extra amortering eller ta säkerheter i anspråk. Om så sker kan Bolaget behöva ta in ytterligare externt kapital för att kunna fullgöra sina åtaganden.

Om Bolaget inte kan erhålla nödvändig finansiering eller refinansiering, eller att sådan finansiering endast kan erhållas eller förnyas till villkor som är mindre förmånliga för KlaraBo, finns en risk att detta kan leda till minskade intäkter, eftersom Bolaget inte kan ta tillvara på olika investeringsmöjligheter, eller ökade kostnader till följd av dyrare finansiering.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken inträffar är låg och att effekten, om risken realiserar, skulle bli hög.

#### *Förändringar i marknadsräntor*

Huvuddelen av KlaraBos finansiering sker genom upplåning från kreditinstitut och de långfristiga skulderna löper i huvudsak med rörlig ränta. Till följd därav utgörs en av KlaraBos största kostnadsposter av räntekostnader. Bolaget är därmed exponerat för en ränterisk, det vill säga risken för att förändringar i räntorna påverkar KlaraBos räntekostnader.

Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler samt vilken strategi KlaraBo väljer för räntebindning. Den genomsnittliga räntenivån på Bolagets räntebärande skulder per den 30 september 2021 uppgick till 2,0 procent, inklusive ränteswapar. En förändring av räntan på Bolagets utestående lån per den 30 september 2021 om +/- en procentenhet skulle påverka Bolagets kapitalkostnader med cirka +/- 42 mkr.

Marknadsräntorna kan även komma att påverka den del av KlaraBos skulder som omfattas av ränteswapar. KlaraBo hade per den 30 september 2021 ett sammanlagt utestående nominellt belopp om 900 mkr i ränteswapar. Räntederivaten redovisas till verkligt värde i balansräkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande, på räntederivaten. Om marknadsräntorna sjunker kommer marknadsvärdet på KlaraBos räntederivat att minska, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på KlaraBos resultat.

Om ovanstående risker materialiseras skulle detta kunna medföra ökade kostnader för Bolaget, vilket i sin tur kan medföra en negativ effekt på Bolagets rörelseresultat och vinstmarginal.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken inträffar är hög och att effekten, om risken realiserar, skulle bli medelhög.

#### *Risk relaterad till valutakurs*

Med valutarisk avses risken att valutakursförändringar har en negativ effekt på Bolagets finansiella ställning, lönsamhet eller kassaflöde. Exponering för valutakursrisk förekommer vid köp av produkter eller tjänster i annan valuta än SEK, som är Bolagets redovisningsvaluta. KlaraBos produktionskostnader vid nyproduktion av lägenheter består till stor del av kostnaden för tjänster och produkter som tillhandahålls av utländska bolag. Sådana tjänster betalas i euro och omfattande förändringar i valutakursen mot den svenska kronan kan därför leda till att Bolagets nyproduktionsprojekt blir dyrare än beräknat och därmed mindre lönsamma.

Om ovanstående risk skulle materialiseras skulle detta kunna medföra lägre exploateringsvinst och direktavkastning och därmed en negativ påverkan på Bolagets resultat och kassaflöde.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken inträffar är medelhög och att effekten, om risken skulle realiserar, skulle bli medelhög.

#### **Risker relaterade till aktierna**

##### *Marknadspris för aktien*

B-aktierna i KlaraBo har inte varit föremål för en organiserad handel före Erbjudandet i det här Prospektet. Priset för B-aktien kan inledningsvis under perioden efterföljande upptagandet till handel vara volatilt. Det finns även en risk att marknaden inte är aktiv och likvid eller att en inledningsvis aktiv och likvid marknad inte består över tid. Priset i Erbjudandet har fastställts till 35 SEK per B-aktie. Erbjudandepriiset har fastställts av Bolagets styrelse i samråd med ABG Sundal Collier och kommer inte nödvändigtvis att återspegla det pris till vilket investerare kommer att vara villiga att köpa och sälja aktierna efter Erbjudandet.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken inträffar är låg och att effekten, om risken realiserar, skulle bli låg.

##### *Aktieägare med stor andel röster*

Bolaget har gett ut aktier av två aktieslag, A-aktier respektive B-aktier. A-aktierna medför tio röster per aktie och B-aktierna medför en röst per aktie. A-aktierna kommer inte att vara föremål för handel på Nasdaq Stockholm. Före Erbjudandet uppgår Huvudägarnas innehav tillsammans till 21,1 procent av Bolagets aktier och 37,4 procent av antalet röster i Bolaget. Huvudägarna kommer även efter Erbjudandets genomförande inneha en betydande andel av Bolagets aktier och röster vilket medför ett betydande inflytande över ledningen av Bolaget och Bolagets verksamhet. Det kan således förekomma situationer där Huvudägarnas intressen helt eller delvis skiljer sig från övriga aktieägares intressen vilket kan vara till nackdel för en enskild aktieägare avseende vissa specifika omständigheter eller sakfrågor.

##### *Utdelning*

KlaraBo har antagit en utdelningspolicy som innebär att Bolaget kommer att prioritera tillväxt genom nyproduktion, investeringar i befintligt bestånd och förvärv de närmaste åren, varför utdelningar kan komma att utebli. Ingen utdelning lämnades för räkenskapsåren 2018, 2019 eller 2020. Möjligheten för Bolaget att betala utdelningar i framtiden beror vidare på ett antal faktorer, såsom framtida intäkter, finansiella ställning, kassaflöden, behov av rörelsekapital, kostnader för investeringar och andra faktorer. KlaraBo kan komma att sakna tillräckligt med utdelningsbara medel och KlaraBos aktieägare kan komma att inte besluta om att betala utdelningar.

##### *Risk för utspädning vid framtida emissioner*

KlaraBo kan i framtiden komma att emittera aktier eller andra värdepapper för att till exempel kunna genomföra förvärv eller göra andra investeringar. En framtida emission av aktier eller andra värdepapper kan påverka aktiekursen negativt. Vidare kan en nyemission leda till en utspädning för aktieägare som inte utnyttjar sin rätt att teckna aktier i emissionen eller som av någon anledning inte kan delta i emissionen. En utspädningseffekt kan också uppstå om Bolaget genomför en nyemission utan företrädesrätt för befintliga aktieägare.

*Risker relaterade till framtida avyttringar av större aktieinnehav*

Priset på KlaraBos aktier kan sjunka om det sker en betydande försäljning av aktier i Bolaget. Aktieägande styrelseledamöter<sup>1)</sup> och ledande befattningshavare samt vissa andra befintliga aktieägare har, genom så kallade lock up-avtal, åtagit sig att under en viss period från första dag för handel inte sälja eller på annat sätt överföra eller avyttra sina aktier i Bolaget. Baserat på KlaraBos aktiebok per den 10 november 2021 och därefter kända förändringar innebär detta att cirka 79,7 procent av de befintliga aktierna i KlaraBo är föremål för lock up-åtaganden under antingen 180 eller 360 dagar. När lock up-perioden har löpt ut har de berörda aktieägarna rätt att sälja sina aktier. Framtida avyttringar av större aktieinnehav samt försäljning som utförs av större aktieägare, styrelseledamöter och/eller ledande befattningshavare, eller en uppfattning på marknaden om att sådana kan komma att äga rum, kan påverka KlaraBos aktiekurs negativt.

**Risker hänförliga till Erbjudandet**

*Icke säkerställda åtaganden om aktieköp*

Cornerstoneinvesterarna har åtagit sig att förvärva B-aktier i Erbjudandet motsvarande totalt 540 000 020 kr, vilket motsvarar 62,6 procent av Erbjudandet under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo. Åtagandena säkras inte av några ställda säkerheter, spärrade medel eller liknande arrangemang, och därför finns det en risk för att Cornerstoneinvesterarna inte fullföljer sina åtaganden. Cornerstoneinvesternas åtaganden är också föremål för sedvanliga villkor. Om något av dessa villkor inte uppfylls finns det en risk att Cornerstoneinvesterarna avstår från att fullfölja sina åtaganden, vilket kan få negativa konsekvenser för genomförandet av Erbjudandet.

<sup>1)</sup> Med undantag för styrelseledamoten Håkan Sandberg, vars privata innehav i Bolaget inte kommer att omfattas av lock up-åtagande, och styrelseledamoten Per Håkan Börjesson, vars innehav genom Br. Börjessons Bil AB:s pensionsstiftelse inte kommer att omfattas av lock up-åtagande.

# Inbjudan till teckning av B-aktier i KlaraBo

I syfte att främja KlaraBos fortsatta tillväxt och utveckling har Bolaget, med stöd av bemyndigandet från extra bolagsstämma den 28 oktober 2021 beslutat att genomföra en ägarspridning av Bolagets B-aktier genom en nyemission med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt och att ansöka om upptagande till handel av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm. Skälet till avvikelserna från aktieägarnas företrädesrätt är att utöka aktieägarbasen för att främja likviditet i Bolagets aktie, förbättra tillgången till kapital samt förbättra förutsättningarna för att använda Bolagets aktier som betalmedel vid framtida förvärv.

Den 11 november 2021 beslöt Nasdaq Stockholms bolagskommitté att Bolaget uppfyller gällande noteringskrav på Nasdaq Stockholm, under förutsättning att Bolaget uppfyller sedvanliga villkor, däribland att Bolaget inkommer med en sådan ansökan och att spridningskravet för Bolagets B-aktier är uppfyllt. Beräknad första dag för handel är den 2 december 2021.

I enlighet med de villkor som anges i Prospektet erbjuds allmänheten i Sverige samt institutionella investerare i Sverige och internationellt att teckna högst 21 428 572 nyemitterade B-aktier i KlaraBo. Teckningskursen är 35 kr per aktie. Erbjudandepriiset har fastställts av Bolagets styrelse i samråd med ABG Sundal Collier baserat på ett antal faktorer, inklusive diskussioner med Cornerstoneinvesterarna, sondering med och intresse från andra institutionella investerare, rådande marknadsförhållanden, jämförelse med marknadspriset för andra börsnoterade fastighetsbolag fokuserade mot bostäder samt en bedömning av KlaraBos verksamhetsinriktning och tillväxtutsikter.

Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas kommer Bolaget att tillföras cirka 750 mkr före kostnader relaterade till Erbjudandet som beräknas uppgå till cirka 40 mkr. Vid full teckning i Erbjudandet kommer Bolagets aktiekapital att öka med 1 071 428,60 kr, från 5 359 251,30 kr till 6 430 679,90 kr. Antalet aktier i KlaraBo kommer vid full teckning att öka från 107 185 026 till 128 613 598, varav 16 815 000 utgör A-aktier och 111 798 598 utgör B-aktier, vilket motsvarar en utspädning om cirka 16,7 procent av antalet aktier och 7,7 procent av antalet röster i Bolaget.

Bolagets A-aktier kommer att förbli onoterade. Det är emellertid möjligt för innehavare av A-aktier att, i enlighet med bolagsordningen, omvandla dessa till B-aktier genom att inkomma med en skriftlig begäran till Bolagets styrelse.

I syfte att täcka eventuell övertilldelning i Erbjudandet har Bolaget utfärdat en option till ABG Sundal Collier, vilken

innebär att ABG Sundal Collier, senast 30 dagar från första dagen för handel i Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm, har rätt att begära att ytterligare högst 3 214 285 B-aktier emitteras, motsvarande högst 15 procent av det totala antalet aktier i Erbjudandet, till ett pris motsvarande teckningskursen (**Övertilldelningsoption**). Emissionslikviden avseende Övertilldelningsoptionen uppgår därmed till 112,5 mkr.

Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet kommer Bolaget att tillföras 862,5 mkr före kostnader relaterade till Erbjudandet. Under samma förutsättningar kommer Bolagets aktiekapital att öka med 1 232 142,85 kr, från 5 359 251,30 kr till 6 591 394,15 kr. Antalet aktier i KlaraBo kommer, vid full teckning i Erbjudandet och fullt utnyttjande av Övertilldelningsoptionen, att öka från 107 185 026 till 131 827 883, varav 16 815 000 utgör A-aktier och 115 012 883 utgör B-aktier, vilket motsvarar en utspädning om cirka 18,7 procent av antalet aktier och 8,7 procent av antalet röster i Bolaget.

Cornerstoneinvesterarna, Clearance Capital Limited, Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, M2 Asset Management AB och ODIN Förvaltning AS, har, på samma villkor som övriga investerare, åtagit sig att teckna B-aktier i Erbjudandet motsvarande totalt 540 000 020 kr, vilket motsvarar 62,6 procent av Erbjudandet under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo. Cornerstoneinvesterarna kommer att prioriteras i tilldelningen av B-aktier i Erbjudandet och erhålla full allokering enligt respektive åtagande. Åtagandena berättigar inte till någon ersättning eller annan kompensation.

Styrelsen förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet om styrelsen, i samråd med ABG Sundal Collier, bedömer att förutsättningar för en ändamålsenlig, regelbunden och likvid handel med aktien på Nasdaq Stockholm inte kan uppnås, för det fall händelser inträffar som har väsentlig negativ inverkan på Bolaget som gör det olämpligt att genomföra Erbjudandet eller för del fall andra omständigheter omöjliggör Erbjudandet.

Aktieäggande styrelseledamöter<sup>1)</sup> och ledande befattningshavare samt vissa andra befintliga aktieägare i KlaraBo har gentemot Joint Bookrunners åtagit sig att, med vissa undantag, inte sälja aktier i KlaraBo eller på annat sätt ingå transaktioner med liknande effekt under en viss period från den första handelsdagen av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm. För fullständig information avseende lock up-åtaganden, se avsnittet *”Legala frågor och kompletterande information – Placeringsavtal och lock-up”*.

Malmö den 22 november 2021

**KlaraBo Sverige AB (publ)**  
Styrelsen

<sup>1)</sup> Med undantag för styrelseledamoten Håkan Sandberg, vars privata innehav i Bolaget inte kommer att omfattas av lock up-åtagande, och styrelseledamoten Per Håkan Börjesson, vars innehav genom Br. Börjessons Bil AB:s pensionsstiftelse inte kommer att omfattas av lock up-åtagande.



# Bakgrund och motiv

KlaraBo är ett fastighetsbolag som äger, uppför och aktivt förvaltar attraktiva bostäder i Sverige för långsiktigt ägande. Bolagets affärsidé är att i tillväxtregioner förvalta och förvärva bostadsfastigheter, företrädesvis med hyrespotential genom värdehöjande renoveringar, samt mark för nyproduktion av miljöcertifierade, kostnadseffektiva och egenutvecklade bostäder i träkonstruktion.

KlaraBo grundades 2017 i Malmö av bolagets VD Andreas Morfiadakis och styrelseledamöterna Mats Johansson och Anders Pettersson. Verksamheten inleddes med att utveckla ett eget boendekoncept, KlaraBo-hus, som består av nyproducerade hyreslägenheter med rimliga hyror genom kostnadseffektivitet och ytsmarta lösningar. Affärsidén innefattade även förvärv och förvaltning av befintliga bostäder, från vilket ledning och styrelse har lång erfarenhet. Genom Bolagets förmåga att identifiera och genomföra förvärv och projekt har KlaraBos verksamhet expanderat kraftigt.

Fastighetsportföljen, med ett marknadsvärde om 7 405,5 mkr per den 30 september 2021, består av förvaltningsfastigheter med stabila hyresintäkter samt av mark och byggrätter för nyproduktion. Fastighetsportföljen bestod per den 30 september 2021 av 5 367 hyreslägenheter i förvaltning och 1 397 hyreslägenheter i projektportföljen, varav 173 lägenheter är i pågående produktion. KlaraBo har hittills färdigställt 3 nyproduktionsprojekt med totalt 164 lägenheter.

Fastigheterna är belägna från Trelleborg i söder till Sundsvall i norr och är indelade i fyra förvaltningsregioner; Syd, Mitt, Öst och Nord. KlaraBo jobbar med egen personal för att säkerställa god lokalkännedom, en effektiv förvaltning och närhet till hyresgäster. Projektportföljen finns huvudsakligen i region Syd. Investeringsvolymen för projektportföljen om 1 397 lägenheter beräknades per den 30 september 2021 till cirka 2 300 mkr, med ett bedömt värde vid färdigställande om cirka 2 800 mkr.

Den uthyrningsbara arean för förvaltningsfastigheterna uppgick per den 30 september 2021 till cirka 416 000 kvadratmeter och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 454 mkr, varav bostadshyror utgjorde 85 procent, offentlig samhällsverksamhet utgjorde 8 procent, kommersiella lokaler så som kontor och handel utgjorde 4 procent och övrigt inklusive förrådsutrymmen och parkering utgjorde 3 procent. En viktig och värdeskapande del i KlaraBos verksamhet och tillväxt är investeringar i det befintliga beståndet och utveckling

av projektportföljen. Inom fastighetsbeståndet bedöms cirka 3 500 lägenheter ha hyrespotential genom standardhöjande renoveringar. Det motsvarar cirka 66 procent av de icke nyproducerade lägenheterna.

KlaraBos ägarkrets har breddats sedan bildandet 2017 genom ett antal nyemissioner, såväl kontantemissioner som apportemissioner i samband med fastighetsförvärv och samgåenden. I december 2018 blev bland andra Pensionskassan Handelsbanken ägare i KlaraBo och under 2020 gjorde Investment AB Spiltan sin första investering i KlaraBo. Under 2021 har KlaraBo varit fortsatt aktiva i sin tillväxtresa. Bolagets enskilt största förvärv genomfördes i juni 2021 genom samgåendet med fastighetsbolaget Kuststaden. I samband med samgåendet genomfördes en apportemission till Kuststadens ägare och en riktad kontantemission till Länsförsäkringar Fondförvaltning.

KlaraBo är ett fastighetsbolag i fortsatt tillväxt genom förvärv och investeringar i befintliga fastigheter och i nyproduktion. KlaraBo äger, förvärvar och utvecklar bostadsfastigheter i mindre och medelstora orter samt i lägen utanför de centrala storstäderna. Detta ger en högre löpande direktavkastning, då fastighetsvärdena i mindre och medelstora orter är lägre än fastighetsvärdena i centrala storstäder. Renoveringar och nyproduktion sker med god lönsamhet och är värdeskapande. Genom fokus på orter med långsiktigt god efterfrågan på bostäder i svenska tillväxtregioner har KlaraBo en bred geografisk närvaro och kan agera där affärsmöjligheter dyker upp. KlaraBo har bland sina operativa mål att äga och förvalta minst 500 000 kvadratmeter bostäder år 2025 samt att byggstarta minst 200 lägenheter per år från 2021 till 2023. Från 2024 är KlaraBos målsättning att byggstarta minst 500 lägenheter årligen. Finansiellt har KlaraBo som mål att uppnå tillväxt i långsiktigt substansvärde om minst 15 procent årligen med en belåningsgrad långsiktigt understigande 65 procent.

Bolagets styrelse och ledning ser en notering av Bolagets B-aktie som ett naturligt steg i KlaraBos fortsatta utveckling. Huvudsyftet med en notering på Nasdaq Stockholm är att skapa förutsättningar för en fortsatt god tillväxt. En notering kommer att bredda KlaraBos ägarbas och ge en ökad tillgång till kapitalmarknaden. Utöver en mer effektiv kapitalanskaffning bedöms en notering öka kännedomen om KlaraBo, vilket

förväntas stärka Bolagets profil mot intressenter så som exempelvis anställda, hyresgäster, kommuner och långgivare.

Under förutsättning att Erbjudandet, motsvarande 21 428 572 nyemitterade B-aktier, fulltecknas kommer Bolaget att tillföras en bruttolikvid om cirka 750 mkr, och upp till 862,5 mkr om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo. Kostnader relaterade till Erbjudandet väntas uppgå till cirka 40 mkr, vilket innebär en nettoemissionslikvid om cirka 710 mkr och 822,5 mkr om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo. Emissionslikviden avseende Övertilldelningsoptionen uppgår därmed till 112,5 mkr. KlaraBo avser att använda 361,1 mkr av emissionslikviden till att amortera befintliga säljarreverser kopplade till tidigare förvärv och resterande del av emissionslikviden avses att användas för att finansiera investeringar i befintligt bestånd,

nyproduktion och förvärv. I det fall Övertilldelningsoptionen utnyttjas avses även denna emissionslikvid att användas för att finansiera investeringar i befintligt bestånd, nyproduktion och förvärv. Mot bakgrund av att Bolaget har banklån som förfaller till betalning den kommande tolv månadersperioden har Bolaget ett rörelsekapitalunderskott. KlaraBo bedömer att refinansiering av banklånen kommer att vara möjlig att genomföra och att likviden från Erbjudandet därmed kommer att kunna användas enligt ovan. För det fall Erbjudandet inte genomförs eller inte fulltecknas och refinansiering av de banklån som förfaller till betalning inom tolv månader inte genomförs, kommer Bolaget att behöva söka alternativa finansieringsmöjligheter i form av exempelvis annan lånefinansiering, företrädesemission eller riktad nyemission.

*Styrelsen för KlaraBo är ansvarig för Prospektets innehåll.*

*Enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.*

Malmö den 22 november 2021

**KlaraBo Sverige AB (publ)**  
Styrelsen

## VD har ordet



Det var framför allt två gemensamma idéer som lade grunden till det som under 2017 skulle komma att bli KlaraBo – ett generellt behov av nyproduktion till låg kostnad samt förädlingspotential av befintliga bostadsfastigheter.

Idén om nyproduktion till låg kostnad växte fram då fokus för nyproduktion sedan tidigt 2010-tal främst legat på att uppföra bostadsrätter i premiumsegmentet i landets tre största städer. Vi såg att det fanns en efterfrågan och ett behov av nyproducerade hyresrätter till en låg kostnad i landets övriga tillväxtregioner och i vår mening fanns inte någon aktör som tillgodosåg detta på ett tillfredsställande vis.

Den andra idén styrkte vår tilltro på KlaraBo som affärsidé ytterligare. I befintliga husbestånd runtom i landet finns en hög andel lägenheter med hyrespotential genom värdehöjande renoveringar, där bestånden på ett fasadmässigt plan håller en

god standard men där lägenheternas interiörer inte moderniserats i den takt som efterfrågats av hyresgästerna. Jag hade stor förståelse för denna fråga genom tidigare erfarenheter och såg framför mig att KlaraBo skulle kombinera nyproduktion med förvärv och upprustning av befintliga bestånd.

Vårt befintliga bestånd finns från Trelleborg i syd till Sundsvall i norr och den genomsnittliga hyran ligger på runt 1 000 kr per kvadratmeter och år, vilket ger oss goda förutsättningar att genomföra renoveringsprogram. Utöver sänkta förvaltningskostnader ger renoveringar även utrymme för hyreshöjningar som motsvarar den nya höjda standarden. Vi beräknar att det finns renoveringspotential i 66 procent av det befintliga beståndet, där siffran i vissa orter kan uppgå till 100 procent. Dock ska våra renoveringsprogram aldrig överstiga den standard som efterfrågas av hyresgästerna. Vi har idag en

reell uthyrningsgrad på 99 procent i vårt bestånd och så ska det förbli.

Det som sammanlänkar vår nyproduktion med vårt befintliga bestånd är vår förvaltningsmodell som bygger på effektivitet och en närhet till hyresgästerna. Förvaltningskontoren i våra fyra regioner arbetar likriktat och målmedvetet för att erbjuda hyresgästerna snabb och konsekvent service när behov uppstår. Förvaltningskontorens områdeschefer, liksom förvaltare och fastighetsskötare utgörs av KlaraBos egna anställda och vi använder också vår egen personal för lägenhetsvisningar samt för signering av hyresavtal. Vi vet att hyresgästerna uppskattar detta nära samarbete med oss vilket i sin tur leder till att vi får en bättre förståelse för vilka våra hyresgäster är och vad de efterfrågar. Sammantaget bidrar vår förvaltningsmodell till säkerhet och pålitlighet, båda viktiga komponenter för att uppnå god lokalkännedom och komma hyresgästerna närmare.

Vad gäller hållbarhet var det i vår vision viktigt att KlaraBos nyproducerade lägenheter höll en miljö- och klimatmässig standard vi kunde ställa oss bakom. Följden av detta blev att KlaraBos nyproducerade lägenheter huvudsakligen byggs i trä, som är både miljövänligt och binder koldioxid bättre än andra byggmaterial. Vid uppförandet av våra nyproducerade KlaraBo-hus använder vi dessutom ett egenutvecklat modulbaserat byggsystem som baseras på ett antal grundläggande lägenhetsmodeller som är välplanerade och yteffektiva, vilket medför ett optimalt resursutnyttjande i byggprocessen med minskat svinn, mindre miljöpåverkan och lägre kostnad som följd.

Bygg- och fastighetssektorn står för en femtedel av Sveriges klimatutsläpp och för att förhindra ökningen av den globala medeltemperaturen behöver utsläpp av växthusgaser minska kraftigt. I ett led till att bidra till en mer hållbar byggbransch arbetar vi utöver det som nämnts ovan även aktivt med olika typer av miljöcertifieringar. Våra senast uppförda nyproducerade lägenheter i Höör och Motala har nått certifieringen "Miljöbyggnad Silver" av Sweden Green Building Council och vi letar ständigt efter ytterligare hållbarhetshöjande åtgärder att utföra för att minska våra nyproduktioners klimat- och miljöpåverkan. Framtida KlaraBo-hus uppförs med ambitionen att klara motsvarande krav som ställs i certifieringssystemet Svanen och vi ser att hållbarhetsfrågor kommer ta en allt större plats än vad de gör idag, vilket vi välkomnar.

Ser vi till KlaraBos framtidsutsikter kan vi efter att ha granskat tillgänglig data konstatera att det i skrivande stund råder bostadsbrist i drygt 70 procent av landets kommuner. Denna siffra kommer förändras i takt med att flera byggstarter påbörjas och genom att demografiska förändringar går mot en mer förutsägbar utveckling. Stabiliseringsfasen kommer dock pågå under minst ett halvt decennium och vi bedömer att det fortsatt kommer finnas en hög efterfrågan på nyproducerade hus även efter denna period. Därtill ser vi fördelar med att ha ett stort bestånd bestående av lågrisk-fastigheter belägna i tillväxtregioner, där uthyrningsgraden är hög och som levererar ett stabilt kassaflöde. Hyrespotentialen för beståndet är hög

och vi kommer i våra expansionsplaner fortsatt titta på bestånd som besitter dessa egenskaper.

Vi har sedan starten vuxit snabbt och befinner oss nu i en expansiv fas i vår historia. KlaraBos breda geografiska närvaro i regioner vi bedömer ha långsiktigt god efterfrågan gör att vi kan vi agera snabbt när möjligheter uppstår. Vårt långsiktiga mål är att från 2024 påbörja byggandet av minst 500 lägenheter per år samtidigt som vi successivt förädlar det nuvarande beståndet i en accelererande takt. Vi förvaltar för närvarande över 5 300 lägenheter till ett sammanlagt fastighetsvärde överstigande sju miljarder kronor och har en projektportfölj om cirka 1 400 lägenheter, varav 173 lägenheter i byggnation. Som målsättning har vi att under 2025 förvalta minst 500 000 kvadratmeter BOA mot dagens dryga 350 000.

Vi erbjuder marknaden möjligheten att investera i ett växande fastighetsbolag som sitter på stora tillgångar i form av ett stort bostadsbestånd med signifikant hyrespotential samt ett egenutvecklat koncept, KlaraBo-hus, som syftar till att erbjuda hyresgäster ett attraktivt och miljöcertifierat boende i tillväxtregioner till en låg kostnad. Kapitalet från börsnoteringen kommer, genom en ökad kännedom om KlaraBo, skapa förbättrade förutsättningar att nå fler hyresgäster och intressenter samt fortsätta förverkliga vår affärsmodell på befintliga och nya geografiska platser i Sverige.

Vår organisation och styrelse har mångårig erfarenhet och ett gediget track-record från bolagsbyggande och fastighetstransaktioner. Vid min sida har jag ett team av dedikerade kolleger som sitter på ett enormt kunskapskapital från fastighetsbranschen och med en stark vilja att omsätta kunskaperna i resultat. Jag har själv under de senaste 12 åren ägnat mig åt bolagsbyggande i en miljö som kännetecknats av högt tempo med ett intensivt transaktionsklimat och gläder mig dagligen åt att jag fått förtroendet att leda det här fantastiska teamet och få ägna mig åt det jag är bra på. Jag har svårt att föreställa mig gynnsammare förutsättningar för att fortsätta utveckla KlaraBo på vår fortsatta resa framåt.

Jag vill passa på att rikta ett tack till alla kolleger och medarbetare på KlaraBo för deras kompetens, entusiasm och vilja att driva KlaraBo till nästa nivå.

Slutligen vill jag välkomna dig som läser som en potentiell ny aktieägare i KlaraBo. Hoppas vi får möta framtidens bostadsbehov och dess utveckling tillsammans!

**Andreas Morfiadakis**

VD, KlaraBo

# Villkor och anvisningar

## Erbjudandet

Erbjudandet omfattar högst 21 428 572 B-aktier exklusive Övertilldelningsoptionen, motsvarande 16,7 procent av det totala antalet aktier och 7,7 procent av det totala antalet röster i Bolaget efter Erbjudandet.

Erbjudandet är uppdelat i två delar:

1. Erbjudandet till allmänheten i Sverige. Till allmänheten räknas privatpersoner och juridiska personer i Sverige som anmäler sig för teckning av högst 30 000 aktier.
2. Erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och i utlandet. Till institutionella investerare räknas privatpersoner och juridiska personer som anmäler sig för teckning av fler än 30 000 aktier.

Utfallet av Erbjudandet förväntas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 2 december 2021.

## Övertilldelningsoption

I syfte att täcka eventuell övertilldelning i Erbjudandet har Bolaget utfärdat en option till ABG Sundal Collier, vilken innebär att ABG Sundal Collier, senast 30 dagar från första dagen för handel i Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm, har rätt att begära att ytterligare högst 3 214 285 B-aktier emitteras, motsvarande högst 15 procent av det totala antalet aktier i Erbjudandet till ett pris motsvarande teckningskursen. Övertilldelningsoptionen får endast utnyttjas i syfte att täcka eventuell övertilldelning i Erbjudandet. Under förutsättning att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo omfattar Erbjudandet högst 24 642 857 B-aktier, vilket motsvarar 18,7 procent av aktierna och 8,7 procent av rösterna i Bolaget, efter fullföljandet av Erbjudandet.

## Fördelning av aktier

Fördelning av aktier till respektive del i Erbjudandet kommer att ske på basis av efterfrågan. Fördelningen kommer att beslutas av Bolagets styrelse i samråd med ABG Sundal Collier.

## Erbjudandepreis

Erbjudandepreiset är 35 kronor per B-aktie. Erbjudandepreiset har fastställts av Bolagets styrelse i samråd med ABG Sundal Collier baserat på ett antal faktorer, inklusive diskussioner med Cornerstoneinvesterarna, sondering med och intresse från andra institutionella investerare, rådande marknadsförhållanden, jämförelse med marknadspriset för andra börsnoterade fastighetsbolag fokuserade mot bostäder samt en bedömning av KlaraBos verksamhetsinriktning och tillväxtutsikter. Courtaget utgår ej.

## Anmälan

### *Erbjudandet till allmänheten i Sverige*

Anmälan från allmänheten i Sverige kan göras till Avanza och Handelsbanken. Anmälan om teckning av aktier kan ske under perioden 23 november 2021 till och med den 30 november 2021. Anmälan från allmänheten om teckning av B-aktier ska avse lägst 200 B-aktier och högst 30 000 B-aktier, i jämna poster om tio (10) B-aktier. Den som anmäler sig för teckning av fler än 30 000 aktier måste kontakta ABG Sundal Collier, Danske Bank eller Handelsbanken i enlighet med vad som anges under "Erbjudandet till institutionella investerare".

För sent inkommen anmälan, liksom ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningsedel, kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på anmälningssedeln förtryckta texten. Endast en anmälan per investerare får göras. Om fler anmälningar görs förbehåller sig Avanza, ABG Sundal Collier, Danske Bank och Handelsbanken sig rätten att endast beakta den först mottagna anmälan. Notera att anmälan är bindande. Bolagets styrelse i samråd med ABG Sundal Collier förbehåller sig rätten att förlänga anmälningsperioden. Sådan förlängning kommer att offentliggöras genom pressmeddelande före utgången av anmälningsperioden.

Från och med den 3 januari 2018 behöver alla juridiska personer en global identifieringskod, en så kallad Legal Entity Identifier ("LEI") för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. För att äga rätt att delta i börsintroduktionen och tilldelas aktier måste du som juridisk person inneha och uppge ditt LEI-nummer. Tänk på att ansöka om registrering av en LEI-kod i god tid då koden måste anges vid anmälan. Mer information om kraven gällande LEI finns bland annat på Finansinspektionens webbplats [www.fi.se](http://www.fi.se).

Den som vill använda konton/depåer med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis kapitalförsäkringar, för teckning av aktier inom ramen för Erbjudandet måste kontrollera med den bank eller det institut som tillhandahåller försäkringen om detta är möjligt.

Anmälan om teckning av aktier ska göras enligt nedan angivna instruktioner för respektive bank. Prospektet finns tillgängligt på Bolagets hemsida ([www.klarabo.se](http://www.klarabo.se)), ABG Sundal Colliers hemsida ([www.abgsc.com](http://www.abgsc.com)), Danske Banks hemsida ([www.danskebank.se/prospekt](http://www.danskebank.se/prospekt)), Handelsbankens hemsida ([www.handelsbanken.se/prospekt](http://www.handelsbanken.se/prospekt)) och Avanzas hemsida ([www.avanza.se](http://www.avanza.se)).

### *Anmälan via Avanza*

Den som anmäler sig för förvärv av aktier hos Avanza måste ha en värdepappersdepå eller ett investeringssparkonto hos Avanza. Personer som inte har ett konto hos Avanza måste öppna sådant konto före anmälan om förvärv av aktier. Att öppna en värdepappersdepå eller investeringssparkonto hos Avanza är kostnadsfritt och tar cirka tre minuter.

Kunder som har värdepappersdepå eller investeringssparkonto hos Avanza kan anmäla sig för förvärv av aktier via Avanzas internetjänst från den 23 november 2021 till och med kl. 23.59 den 30 november 2021. För att inte förlora sin rätt till eventuell tilldelning ska depåkontokunder hos Avanza ha tillräckliga likvida medel på depå eller investeringssparkonto under perioden från sista tidpunkt för anmälan till och med likviddagen, vilken beräknas vara perioden från den 30 november 2021 till och med den 6 december 2021. Mer information om ansökningsprocessen genom Avanza finns på [www.avanza.se](http://www.avanza.se).

#### Anmälan via Handelsbanken

Den som anmäler sig för förvärv av aktier genom Handelsbanken måste vid tidpunkt för anmälan ha en värdepappersdepå alternativt ett investeringssparkonto hos Handelsbanken. Anmälan kan göras som inloggad kund via internettjänsten i Handelsbanken fram till kl. 23.59 den 30 november 2021, alternativt genom att ta kontakt med sitt bankkontor.

#### *Erbjudandet till institutionella investerare*

Anmälningsperioden för institutionella investerare i Sverige och övriga länder äger rum under perioden 23 november 2021 till och med den 1 december 2021. Bolagets styrelse, i samråd med ABG Sundal Collier, förbehåller sig rätten att förkorta samt att förlänga anmälningsperioden i Erbjudandet till institutionella investerare. Sådan ändring av anmälningsperioden förväntas offentliggöras av Bolaget genom ett pressmeddelande senast den 1 december 2021. Anmälan ska ske till ABG Sundal Collier, Danske Bank eller Handelsbanken i enlighet med särskilda instruktioner.

#### **Tilldelning**

Beslut om tilldelning av aktier fattas av Bolagets styrelse i samråd med ABG Sundal Collier varvid målet kommer att vara att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av aktierna bland allmänheten i Sverige för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm.

#### *Erbjudandet till allmänheten*

Tilldelning är inte beroende av när under anmälningsperioden anmälan inges. I händelse av övertäckning kan tilldelning komma att helt utebli eller ske med ett lägre antal aktier än anmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval.

För att Avanzas kunder ska komma ifråga för tilldelning måste saldot på det bankkonto eller den/det värdepappersdepå/investeringsparkonto som angivits i anmälan under perioden från och med den 30 november 2021 kl. 23:59 till den 6 december 2021 motsvara lägst det belopp som anmälan avser. Härutöver kan till Bolaget närstående parter samt vissa kunder till Joint Bookrunners och Avanza komma att särskilt beaktas vid tilldelning. Tilldelning kan även komma att ske till anställda i Joint Bookrunners och Avanza, dock utan att dessa prioriteras. Tilldelningen sker i sådant fall i enlighet med Svenska Fondhandlarförningens regler och Finansinspektionens föreskrifter.

#### *Erbjudandet till institutionella investerare*

Vid beslut om tilldelning av aktier inom ramen för Erbjudandet till institutionella investerare kommer som ovan nämnts eftersträvas att Bolaget får en god institutionell ägarbas. Fördelning bland de institutioner som lämnat intresseanmälan sker helt diskretionärt. Cornerstoneinvesterarna är emellertid garanterade tilldelning i enlighet med sina respektive åtaganden.

#### **Besked om tilldelning och betalning**

##### *Erbjudandet till allmänheten*

Tilldelning beräknas ske omkring den 2 december 2021. Så snart som möjligt därefter kommer avräkningsnota att sändas ut till dem som erhållit tilldelning i Erbjudandet. De som inte tilldelats aktier får inget meddelande.

##### Anmälningar inkomna till Avanza

De som anmält sig via Avanzas internetjänst erhåller besked om tilldelning genom att tilldelat antal aktier bokas mot debitering av likvid på angivet konto, vilket beräknas ske omkring den 2 december 2021. För den som är kund hos Avanza kommer likvid för tilldelade aktier att dras senast på likviddagen den 6 december 2021. Observera att likvida medel för betalning av tilldelade aktier ska finnas disponibla från och med den 30 november 2021 till och med den 6 december 2021.

##### Anmälningar inkomna till Handelsbanken

Internetkunder hos Handelsbanken beräknas erhålla avräkningsnota med besked om tilldelat antal aktier omkring den 2 december 2021 i sin e-brevlåda i Internettjänsten. De som anmält sig genom ett av Handelsbankens kontor beräknas kunna få information om tilldelning från och med den 2 december 2021 om de kontaktar bankkontoret som tog emot anmälan. Likvida medel motsvarande tilldelat antal aktier enligt avräkningsnotan ska finnas tillgängligt från kl. 01.00 på likviddagen som beräknas vara den 6 december 2021. Handelsbanken har rätt att debitera likviden på likviddagen från det bankkonto som är anslutet till värdepappersdepån motsvarande det antal aktier som anmälan avser eller motsvarande det lägre antal aktier som tilldelats i händelse av övertäckning.

#### *Erbjudandet till institutionella investerare*

Institutionella investerare beräknas omkring den 2 december 2021 i särskild ordning erhålla besked om tilldelning, varefter avräkningsnotor skickas ut. Full betalning för tilldelade aktier ska erläggas kontant senast den 6 december 2021, enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota.

#### *Bristande eller felaktig betalning*

Observera att om full betalning inte görs i rätt tid kan tilldelade aktier komma att tilldelas någon annan eller säljas. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse understiga Erbjudandepriiset kan den som erhöll tilldelningen av B-aktier få svara för mellanskillnaden. Vid felaktigt inbetalt belopp kommer det överskjutande beloppet att återbetalas.

#### *Registrering och redovisning av tilldelade och betalda aktier*

Registrering hos Euroclear av tilldelade och betalda aktier beräknas för såväl allmänheten som för institutionella investerare ske omkring den 6 december 2021, varefter Euroclear

sänder ut en avi som utvisar det antal aktier som har registrerats på mottagarens servicekonto. Avisering till aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

### Ansökan om notering på Nasdaq Stockholm

Nasdaq Stockholms bolagskommitté har den 11 november 2021 bedömt att Bolaget uppfyller Nasdaq Stockholms noteringskrav, förutsatt att sedvanliga villkor uppfylls, däribland att spridningskravet för Bolagets B-aktier uppfylls senast första dagen för handel i Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm. Bolagets styrelse avser att fullfölja ansökan om upptagande till handel av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm och handels beräknas påbörjas omkring den 2 december 2021. Detta innebär att handel kommer att påbörjas innan aktier överförs till tecknarens VP-konto, servicekonto eller värdepappersdepå och i vissa fall före avräkningsnota erhållits, se vidare nedan under "Viktig information rörande möjligheten att sälja tilldelade aktier". Detta innebär vidare att handel kommer att inledas innan villkoren för Erbjudandets fullföljande uppfyllts. Handeln kommer att vara villkorad härav och om Erbjudandet inte fullföljs ska eventuella levererade B-aktier återlämnas och eventuella betalningar återgå.

Kortnamnet på Nasdaq Stockholm för Bolagets B-aktie kommer vara KLARA B.

### Stabiliseringsåtgärder

I samband med Erbjudandet kan ABG Sundal Collier komma att genomföra transaktioner i syfte att stödja marknadspriset på aktien på en nivå högre än dem som i annat fall kanske hade varit rådande på marknaden. Sådana stabiliseringsåtgärder kan komma att genomföras på Nasdaq Stockholm, OTC-marknaden eller på annat sätt, och kan komma att genomföras när som helst under perioden som börjar på första dagen för handel i aktien på Nasdaq Stockholm och avslutas senast 30 dagar därefter.

### Offentliggörande av utfallet i Erbjudandet

Det slutgiltiga utfallet i Erbjudandet kommer offentliggöras genom ett pressmeddelande som kommer att finnas tillgängligt på Bolagets hemsida ([www.klarabo.se](http://www.klarabo.se)) omkring den 2 december 2021.

### Rätt till utdelning

Aktierna medför rätt till utdelning för första gången på den avstämningsdag för utdelning som infallet närmast efter att aktierna tagits upp till handel. Eventuell utdelning betalas ut efter beslut av bolagsstämman. Utbetalningen ombesörjs av Euroclear Sweden eller, för förvaltarregistrerade innehav, i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen var registrerad som ägare i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. Se vidare avsnitt "Aktiekapital och ägarstruktur". Beträffande avdrag för svensk preliminärskatt, se avsnitt "Skattefrågor i Sverige".

### Villkor för Erbjudandets fullföljande

Erbjudandet är villkorat av att intresset för Erbjudandet enligt ABG Sundal Colliers bedömning är tillräckligt stort för att

uppnå ändamålsenlig handel i aktien, att Bolaget och Joint Bookrunners träffar avtal om placering av aktierna omkring den 1 december 2021, att vissa villkor i avtalet uppfylls samt att avtalet inte sägs upp vilket kan ske fram till likviddagen den 6 december 2021.

Vid bedömning om intresset är tillräckligt stort för att uppnå ändamålsenlig handel i aktien tas till exempel antalet inkomna anmälningar och det aggregerade beloppet för vilket anmälningar om tecknings gjorts i beaktande. Denna bedömning görs diskretionärt av ABG Sundal Collier. Placeringsavtalets fullföljandevillkor innefattar bland annat utfärdande av sedvanliga yttranden från legala rådgivare och revisorer samt Nasdaq Stockholms slutliga godkännande av Bolagets ansökan om upptagande till handel.

Om ovan angivna villkor inte uppfylls eller om avtalet sägs upp kan Erbjudandet avbrytas. I sådant fall kommer vare sig leverans av eller betalning för aktier genomförs under Erbjudandet.

### Viktig information rörande möjligheten att sälja tilldelade aktier

Besked om tilldelning till allmänheten i Sverige kommer ske via avräkningsnota, vilket beräknas ske omkring den 2 december 2021. Efter det att betalning för tilldelade aktier har kommit Avanza och Handelsbanken tillhanda kommer vederbörligen betalda aktier att överföras till, av investeraren anvisat servicekonto, värdepappersdepå eller investeringssparkonto. Den tid som erfordras för utskick av avräkningsnotor, överföring av betalning samt överföring av förvärvade aktier till investerare i Bolagets aktier medför att dessa investerare inte kommer att ha förvärvade aktier tillgängliga på anvisat servicekonto, värdepappersdepå eller investeringssparkonto förrän tidigast den 6 december 2021, eller några dagar därefter.

Handeln i Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm beräknas inledas omkring den 2 december 2021. Det faktum att aktierna inte finns tillgängliga på investerarens servicekonto, värdepappersdepå eller investeringssparkonto förrän tidigast den 6 december 2021 kan innebära att investeraren inte har möjlighet att sälja aktierna på Nasdaq Stockholm från och med den dag då handeln i aktierna påbörjas, utan först när aktierna finns tillgängliga på servicekontot, värdepappersdepån eller investeringssparkontot.

### Information om behandling av personuppgifter

Den som tecknar aktier i Erbjudandet kommer att lämna uppgifter till Joint Bookrunners eller Avanza. Personuppgifter kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Joint Bookrunners eller Avanza samarbetar. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Joint Bookrunners och Avanza, vilka också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter. Adressinformation kan komma att inhämtas av Joint Bookrunners och Avanza genom en automatisk process hos Euroclear.

#### Avanza

Avanza behandlar sina kunders personuppgifter i enlighet med vid var vid gällande personuppgiftslagstiftning. Personuppgifter som lämnats till Avanza kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Avanza samarbetar. För mer information, se Avanzas hemsida.

#### Danske Bank

Information om behandling av personuppgifter lämnas av Danske Banks kontor, vilka också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter.

#### Handelsbanken

Handelsbanken Capital Markets är ansvarig (personuppgiftsansvarig) för behandlingen av de personuppgifter som du lämnar i samband med anmälan i Erbjudandet eller som i övrigt registreras i samband med denna anmälan. Utförlig information om Handelsbankens behandling av personuppgifter och dina rättigheter i samband med sådan behandling mm finns på [www.handelsbanken.se](http://www.handelsbanken.se).

#### Information till distributörer

Enbart för syftet med produktstyrningskraven som återfinns i: (a) Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument ("MIFID II"); (b) artikel 9 och 10 i Kommissionens delegerade direktiv (EU) 2017/593 om komplettering av MIFID II; och (c) kapitel 5 i Finansinspektionens föreskrifter om värdepappersrörelse, FFFS 2017:2 (sammantaget "MIFID IIs produktstyrningskrav"), och utan ersättningsansvar för skador som kan åvila en "producent" (i enlighet med MIFID IIs produktstyrningskrav) i övrigt kan ha därtill, har aktier i Bolaget varit föremål för en produktgodkännandeprocess, där målmarknaden för aktier i Bolaget är (i) icke-professionella kunder och (ii) investerare som uppfyller kraven för professionella kunder och jämbördiga motparter, var och en enligt MIFID II ("målmarknaden"). Oaktat målmarknadsbedömningen ska distributörerna notera att: värdet på aktierna i Bolaget kan minska och det är inte säkert att investerare får tillbaka hela eller delar av det investerade beloppet, aktier i Bolaget erbjuder ingen garanterad intäkt och inget kapitalskydd; och en investering i aktier i Bolaget är endast lämpad för investerare som inte behöver en garanterad intäkt eller ett kapitalskydd, som (antingen enbart eller ihop med en lämplig finansiell eller annan rådgivare) är kapabel att utvärdera fördelar och risker med en sådan investering och som har tillräckliga medel för att kunna bära sådana förluster som kan uppstå därav. Målmarknadsbedömningen påverkar inte kraven i några avtalsmässiga, legala eller regulatoriska försäljningsrestriktioner i förhållande till Erbjudandet.

Målmarknadsbedömningen är inte att anses som (a) en lämplighets- eller passandebedömning i enlighet med MIFID II; eller (b) en rekommendation till någon investerare eller grupp av investerare att investera i, införskaffa, eller vidta någon annan åtgärd rörande aktier i Bolaget.

Varje distributör är ansvarig för att själv utföra sin egen målmarknadsbedömning i förhållande till aktierna och för att bedöma lämpliga distributionskanaler.

#### Övrig information

##### *Allmänt*

Att ABG Sundal Collier, Danske Bank och Handelsbanken är Joint Bookrunners i samband med Erbjudandet innebär inte i sig att respektive bank betraktar den som anmält sig i Erbjudandet ("tecknaren") som kund hos banken. Tecknaren betraktas för placeringen som kund hos respektive bank enkom om banken har lämnat råd till tecknaren om placeringen eller annars har kontaktat tecknaren individuellt angående placeringen eller om tecknaren har anmält sig via respektive banks kontor eller internetbank. Följden av att respektive bank inte betraktar tecknaren som kund för placeringen är att reglerna om skydd för investerare i lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på placeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande placeringen. Tecknaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga kunskaper och erfarenheter för att förstå de risker som är förenade med placeringen.

##### *Rätt att återkalla Erbjudandet*

Styrelsen förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet om styrelsen i samråd med ABG Sundal Collier bedömer att förutsättningarna för en ändamålsenlig, regelbunden och likvid handel med aktien på Nasdaq Stockholm inte kan uppnås, för de fall händelser inträffar som har väsentlig negativ inverkan på Bolaget som gör det olämpligt att genomföra Erbjudandet eller för de fall andra omständigheter omöjliggör Erbjudandet.



# Marknadsöversikt

Detta Prospekt innehåller bransch- och marknadsinformation hänförligt till Bolagets verksamhet och den marknad som KlaraBo är verksam på. Marknadsöversikten behandlar i huvudsak konjunkturläget inklusive ränteläget, KlaraBos marknad inklusive regional utveckling på Bolagets orter, bostadsmarknaden i Sverige samt transaktionsmarknaden i Sverige med fokus på bostäder.

Informationen är baserad på Bolagets analys av flera olika källor, däribland Statistiska Centralbyrån (SCB), Sveriges Riksbank, Boverket, Arbetsförmedlingen, Konjunkturinstitutet och Newsec. KlaraBo har i Prospektet eftersträvat att korrekt återge informationen från samtliga ovan nämnda källor och anser att dessa externa källor är tillförlitliga, men har emellertid inte självt verifierat informationen. Information som kommer från tredje part har återgivits korrekt och, såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

## KlaraBos marknad

KlaraBo är en långsiktig fastighetsägare och utvecklare av hyresbostäder. Bolaget förvärvar, nyproducerar och förvaltar attraktiva bostäder i Sverige. Bolaget äger förvaltningsfastigheter i Trelleborg, Visby, Bollnäs, Ronneby, Sundsvall, Västervik, Tranås, Borlänge, Håbo, Gävle, Jönköping, Malmö, Nybro, Ludvika, Helsingborg, Vaggeryd, Höganäs, Svalöv, Oskarshamn, Bjuv och Smedjebacken, sorterat på fastighetsvärde. Därtill har Bolaget projektfastigheter i Kävlinge, Karlstad, Kristianstad, Falun, Visby, Motala, Jönköping, Sundsvall, Västerås, Helsingborg, Borlänge, Hässleholm, Karlshamn, Höör, Karlskrona, Trelleborg, Oskarshamn, Genarp och Malmö, sorterat på förväntat fastighetsvärde vid projektens färdigställande. KlaraBo är ett renodlat bostadsfastighetsbolag, men har även en mindre andel kommersiella ytor och samhällsfastigheter. KlaraBo är verksam på nyproduktionsmarknaden av bostäder genom byggnation av egenutvecklade KlaraBo-hus. Vidare utvärderar KlaraBo fortlöpande fastighetsförvärv och är därmed aktiv på transaktionsmarknaden för fastigheter.

## Konjunkturläget

### Globala konjunkturläget i korthet

Covid-19-pandemins dominans över den ekonomiska utvecklingen har börjat avta och en återhämtning möjliggörs i hög grad av lättade restriktioner. För att mildra den negativa effekten från pandemin och stötta såväl återhämtning som inflation har det bland annat varit kritiskt att det generella

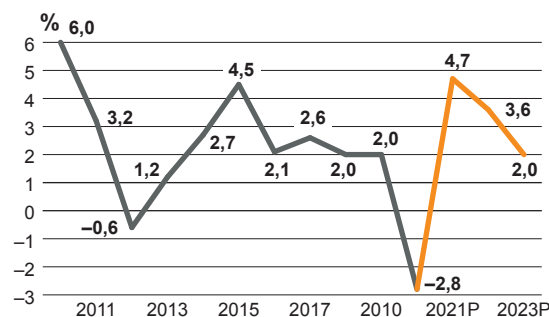
ränteläget hålls på låga nivåer och att underlätta kreditförsörjningen. Detta i kombination med regeringarnas stödåtgärder har lett till att ett antal länder, företag och hushåll har ökat sina skulder kraftigt.<sup>1)</sup> Global BNP väntas växa med 5,6 procent under 2021 och 4,5 procent under 2022, för att 2023 gå mot en mer normal nivå där även konjunkturläget normaliseras.<sup>2)</sup>

### Svenska konjunkturläget i korthet

Med stöd av omfattande ekonomisk-politiska åtgärder stärks det svenska konjunkturläget och ett högt resursutnyttjande bidrar till ett ökat kostnadstryck. Svensk export och industriproduktion överstiger de nivåer som rådde innan pandemin och uppvisade stark tillväxt under första halvåret 2020.

Sammantaget har den svenska ekonomin under 2021 uppvisat en mycket hög tillväxttakt och under det tredje kvartalet beräknas BNP ha ytterligare tagit fart och ökat med 2,4 procent i kvartalstakt.<sup>3)</sup> Riksbanken prognostiserar att BNP ökar med i genomsnitt 3,4 procent per år 2021–2023.

Sveriges BNP-utveckling per år 2010–2023P



Figur 1. Utveckling över tid av Sveriges BNP. Källa: SCB för historisk data för år 2010–2020. Sveriges Riksbank för prognos för år 2021–2023.

<sup>1)</sup> Sveriges Riksbank, Penningpolitisk rapport, september 2021.

<sup>2)</sup> Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget september 2021.

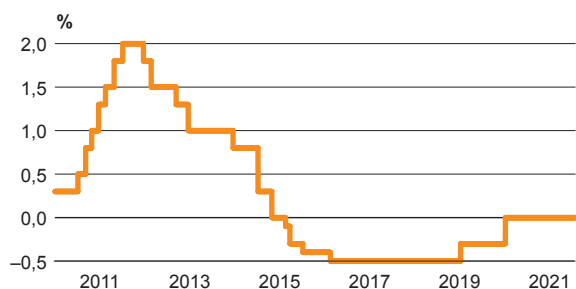
<sup>3)</sup> Sveriges Riksbank, Penningpolitisk rapport, september 2021.

### Ränteläget

Ränteläget i Sverige är lågt med en reporänta om noll procent per datumet för publicering av Prospektet, vilket har resulterat i en billig finansiering för hushåll och företag i Sverige.<sup>1)</sup> Trots att kredittillväxten till företag har avtagit något de senaste månaderna bedöms kreditförsörjningen till hushåll och företag i Sverige vara fortsatt god.<sup>2)</sup> I Riksbankens så kallade räntebana framgår att reporäntan väntas vara kvar på noll procent under hela prognosperioden, som sträcker sig till slutet av 2024.<sup>3)</sup>

Som ovan nämnt stärker ett omfattande ekonomiskt-politiskt stöd konjunkurläget och bidrar till ett högt resursutnyttjande och stigande kostnadstryck. För att uppnå en varaktig inflation kring målet är den expansiva penningpolitiken nödvändig. KPIF-inflationen, som uppvisade ett genomsnitt om 0,5 procent 2020, har uppvisat en ökning under 2021 och uppgick till 2,4 procent i augusti. Riksbanken prognostiserar att KPIF-inflationen kommer att öka de närmaste månaderna till 3,0 procent, för att därefter falla.<sup>4)</sup>

### Reporänta Sverige 2010–2021



Figur 2. Reporäntan i Sverige över tid. Källa: Sveriges Riksbank.

### Arbetslösheten i Sverige

Under tredje kvartalet uppgick arbetslösheten i Sverige till 8,2 procent och arbetslöshetstalet uppgick till 8,9 procent, vilket innebär en minskning mot andra kvartalet 2021.<sup>5)</sup> Ungdomsarbetslösheten har minskat i takt med att arbetsmarknaden kommit igång och i maj uppgick antalet inskrivna arbetslösa ungdomar till cirka 51 000 personer, motsvarande en minskning om cirka 9 000 personer från samma tidpunkt föregående år. Antalet personer som varslats om uppsägning från januari till och med maj 2021 uppgick till cirka 14 000 personer, jämfört med 84 000 personer under motsvarande period 2020 samt cirka 25 000 under motsvarande period 2019. Således har arbetsmarknadsläget stabiliserats och ett stort antal arbetsgivare ser på framtiden med större optimism. I takt med att restriktionerna lättas väntas antalet sysselsatta öka, och under slutet av 2022 närma sig de nivåerna som rådde innan pandemin.<sup>6)</sup>

<sup>1)</sup> Sveriges Riksbank, Penningpolitisk rapport, september 2021.

<sup>2)</sup> Sveriges Riksbank, Penningpolitisk rapport, juli 2021.

<sup>3)</sup> Sveriges Riksbank, Penningpolitisk rapport, september 2021.

<sup>4)</sup> Sveriges Riksbank, Penningpolitisk rapport, september 2021.

<sup>5)</sup> SCB, Arbetskraftsundersökningarna (AKU), tredje kvartalet 2021.

<sup>6)</sup> Arbetsförmedlingen, Arbetsmarknadsutsikterna varen 2021.

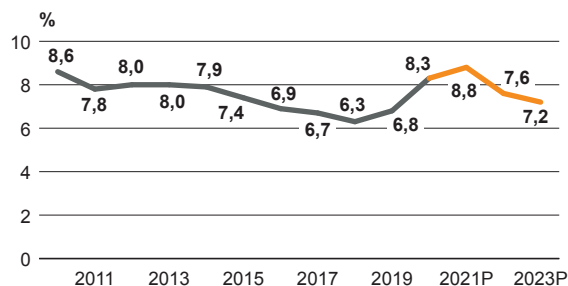
<sup>7)</sup> Sveriges Riksbank: Penningpolitisk rapport, februari 2021.

<sup>8)</sup> Sveriges Riksbank: Penningpolitisk rapport, juli 2021.

<sup>9)</sup> SCB, Disponibel inkomst för hushåll, 2020.

Sveriges Riksbank uppskattar att arbetslösheten kommer att uppgå till 8,8 procent år 2021, 7,6 procent år 2022 och 7,2 procent år 2023. Den historiska arbetslösheten mellan 2010–2020 och förväntad arbetslöshet mellan 2021–2023 visas i Figur 3.

### Arbetslöshet i Sverige 2010–2023P, %



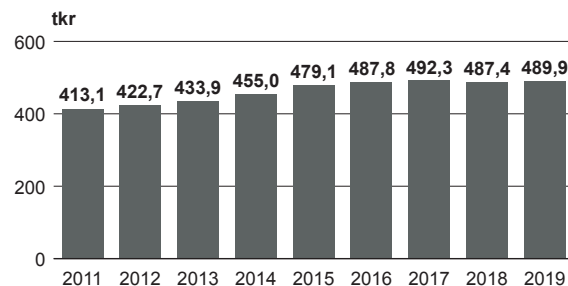
Figur 3. Arbetslöshet i Sverige över tid. Källa: SCB för historisk data för år 2010–2020. Sveriges Riksbank för prognos för år 2021–2023.

### Hushållens reala disponibelininkomster

Hushållens disponibla inkomster hade i likhet med BNP en ovanligt volatil utveckling under 2020 trots att löneinkomsterna var stabila under året. Efter en svag utveckling under 2020 väntas hushållens nominella disponibla inkomster öka med drygt 4 procent i genomsnitt per år från 2021 till 2023 när sysselsättningen ökar. I takt med att hushållens konsumtion återgår till mer normala nivåer väntas sparandet även minska.<sup>7)</sup> Trots pandemin har bostadspriserna stigit, bland annat orsakat av hemarbete och ändrade konsumtionsbeteenden, och som resultat av att hushållen till stor del finansierar bostadsköp med lån har deras skulder vuxit. Den svaga inkomstutvecklingen under 2020 resulterade i att skuldkvoten, det vill säga skuldernas andel av den disponibla inkomsten, steg till strax under 200 procent under slutet av 2020. Framgent väntas skuldkvoten öka ytterligare, då inkomsterna bedöms växa långsammare än skulderna.<sup>8)</sup>

Under perioden 2011 till 2019 ökade den genomsnittliga disponibla inkomsten för hushåll i Sverige från 413,1 tkr till 489,9 tkr, motsvarande en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 2,2 procent, se Figur 4.<sup>9)</sup>

### Genomsnittlig disponibel inkomst för hushåll i Sverige 2011–2019, tkr



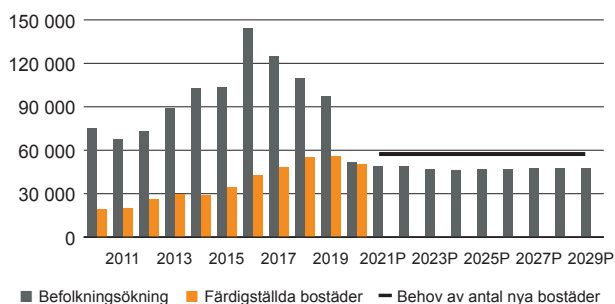
Figur 4. Utveckling över tid av svenska hushålls genomsnittliga disponibla inkomst. Källa: SCB.

## Svenska bostadsmarknaden

Den framtida utvecklingen av antalet hushåll, vilket i sin tur beror på befolkningsutvecklingen och befolkningens ålderssammansättning, är den primära drivkraften bakom behovet av nya bostäder. Enligt Boverkets bedömning behövs 58 900 bostäder årligen mellan 2021–2029, varav cirka 35 600 behövs för att svara på den förväntade befolkningstillväxten och 20 200 för att bygga ikapp det underskott som byggts upp sedan 2006. Underskottet har dock minskat sedan 2017 och under 2020 översteg bostadsbyggandet vad den faktiska befolkningsökningen motiverar. Av Sveriges kommuner uppges 73 procent ha ett bostadsunderskott, där framförallt storstadskommuner och högskolekommuner visar ett fortsatt ansträngt läge på bostadsmarknaden. Vanliga orsaker till bostadsbristen är höga produktionskostnader, svårigheter för privatpersoner att beviljas lån samt brist på detaljplan på attraktiv mark.<sup>1)</sup> En fortsatt obalans mellan utbud och efterfrågan på bostäder förväntas även framgent.<sup>2)</sup> Enligt Boverket är bostadsmarknadens utmaning att kunna erbjuda ekonomiskt överkomliga bostäder till priser som hushåll med begränsad betalningsförmåga klarar av att betala.

I Figur 5 visas en historisk och prognostiserad sammansättning av befolkningsutvecklingen från 2010 till 2029 och färdigställda bostäder från 2010 till 2020, och i Figur 6 visas fördelningen av kommuner som uppges ha underskott, balans eller överskott av bostäder mellan 2000–2021.

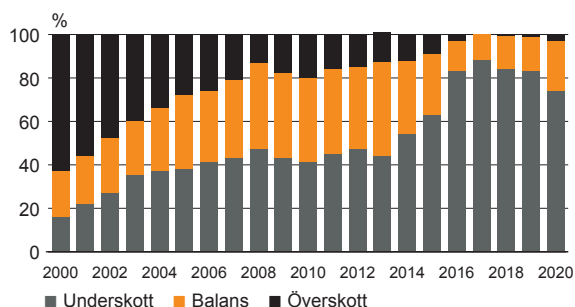
### Befolkningsökning och färdigställda bostäder årligen i Sverige 2010–2029



Figur 5. Utveckling över tid av Sveriges befolkningsökning, antal färdigställda bostäder per år samt behov av nya bostäder. Källa: SCB för befolkningsökning 2010–2029 och antal färdigställda bostäder 2010–2020. Boverket för prognos på behovet av nya bostäder 2021–2029.

## Kommuner bostadsbrist

Fördelning av kommuner i Sverige som upplever underskott, balans eller överskott på bostäder 2000–2021



Figur 6. Utveckling över tid av fördelningen av svenska kommuner som upplever underskott, balans eller överskott på bostäder. Källa: Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2021.

## Marknaden för hyresrätter

Hyrona för befintliga hyresrättslägenheter i Sverige är inte marknadsprissatta, utan regleras av bruksvärdessystemet, innebärande att hyran baseras på lägenhetens standard, kvalitet och service. Hyran ska anses vara skälig vilken den gör när den har samma hyra som en annan liknande lägenhet med samma standard och i samma läge. Denna hyresreglering medför att hyresnivån kan understiga marknadens betalningsvilja. På samma sätt kan hyran inte minska även om betalningsförmågan faller. Vid renovering eller ombyggnad som genomförs av hyresvärden är principen fortfarande att lika lägenhet ska ge lika hyra, men istället jämförs lägenheten med andra ombyggda lägenheter, vilket kan ge utrymme att anpassa aktuell hyra som är närmare marknadens betalningsvilja. Vid ombyggnation eller renovering måste hyran förhandlas. För nyproducerade hyresrätter kan hyran fastställas i förhandling med Hyresgästföreningen. Ett annat alternativ vid nyproduktion är att sätta en så kallad presumtionshyra. När presumtionshyran sätts ligger de faktiska produktionskostnaderna till grund. Vid presumtionshyra kan hyran bli högre än om förhandling skett enligt reglerna för bruksvärdet. Å andra sidan är presumtionshyran låst i 15 år, vilket innebär att den inte kan bruksvärdesprövas eller höjas om standarden i lägenheten höjs under de här åren.

Antalet bostadslägenheter i landet uppgick per den 31 december 2020 till cirka 5 miljoner lägenheter, med 51 procent av dessa belägna i flerbostadshus, 42 procent i småhus, 5 procent i specialbostäder och 2 procent i övriga hus. Hyresrätten är den vanligaste upplåtelseformen i flerbostadshus och utgör 58 procent av beståndet (jämfört med bostadsrätter som utgör 42 procent av beståndet) och är den dominanta upplåtelseformen i 258 av landets 290 kommuner. I elva kommuner finns endast hyresrätt som upplåtelseform i flerbostadshus och endast 32 kommuner har fler bostadsrätter än hyresrätter, med över hälften av dessa belägna i Stockholms län.<sup>3)</sup> Enligt Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2019 är hyresrätter också den upplåtelseform som flest kommuner uppger sig ha behov av.<sup>4)</sup> På mindre orter är ett vanligt problem att anpassa bostadsbeståndet till de behov som finns, till exempel vad gäller att få fram billiga hyresrätter för att ungdomar ska kunna flytta hemifrån.<sup>5)</sup>

<sup>1)</sup> Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2021.

<sup>2)</sup> Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2020.

<sup>3)</sup> SCB, 2021.

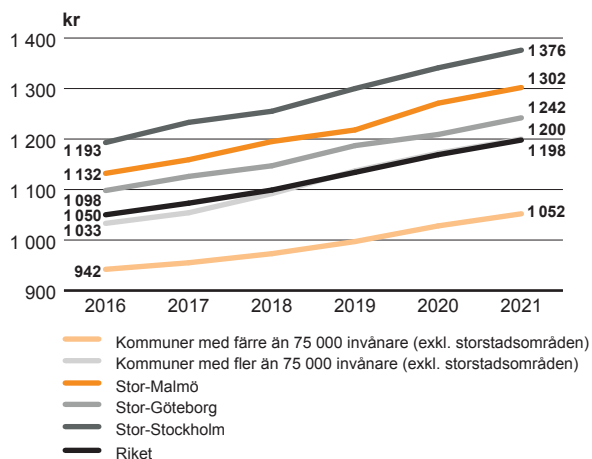
<sup>4)</sup> Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2019.

<sup>5)</sup> SCB, 2020.

Den svenska marknaden för hyresrätter kännetecknas av stabila ökande hyror. Mellan 2016–2021 har medelårshyran per kvm ökat från 1 050 till 1 198 kronor för hela riket. Sedan 2016 har hyresökningarna varit relativt jämnt fördelade mellan mindre och större kommuner, vilket illustreras i Figur 7.<sup>1)</sup>

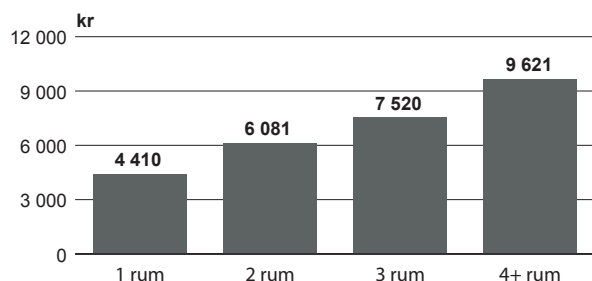
År 2021 uppgick den genomsnittliga månadshyran i Sverige för en trerumslägenhet till 7 520 kronor, medan den genomsnittliga hyran för en tvårumslägenhet och enrumslägenhet uppgick till 6 081 respektive 4 410 kronor per månad.<sup>2)</sup>

Medelårshyran per kvm i Sverige 2016–2021, kr



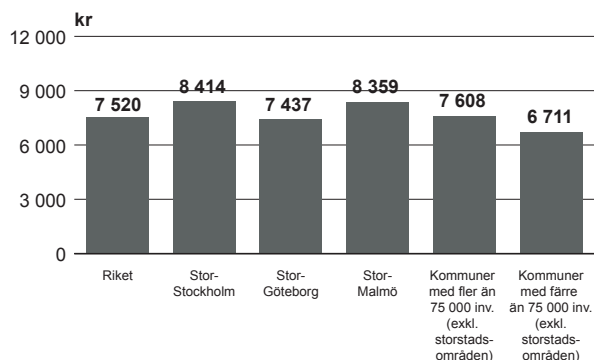
Figur 7. Genomsnittlig hyra per kvm i hyreslägenheter i Sverige. Källa: SCB.

Genomsnittlig månadshyra Sverige 2021, kr



Figur 8. Genomsnittlig månadshyra för svenska hyreslägenheter år 2021. Källa: SCB.

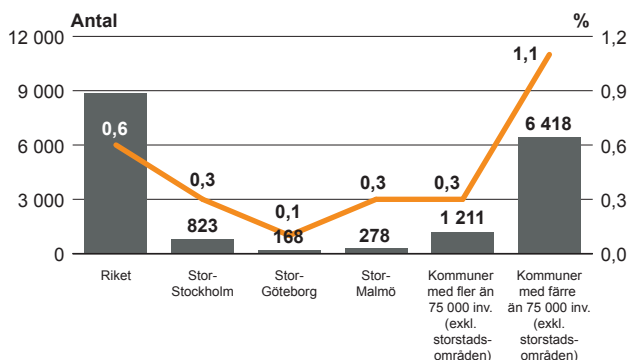
Genomsnittlig månadshyra trerumslägenhet Sverige 2021, kr



Figur 9. Genomsnittlig månadshyra för trerumslägenheter i olika svenska regioner år 2021. Källa: SCB.

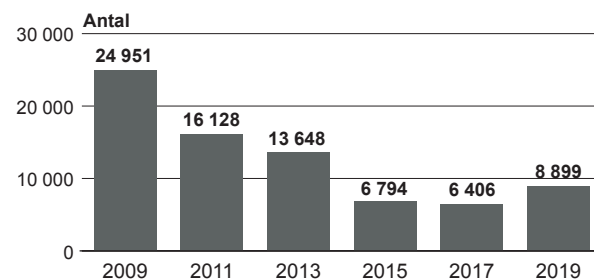
Sedan slutet av 1990-talet har antalet lediga lägenheter för omedelbar uthyrning minskat. Per den 1 september 2019 var cirka 26 000 hyreslägenheter outhyrda i Sverige, av vilka 8 900 var lediga för omedelbar uthyrning, med reparation eller ombyggnad som den vanligaste orsaken till vakans.<sup>3)</sup>

Outhyrda och lediga lägenheter samt andel av samtliga hyreslägenheter i Sverige 2019



Figur 10. Bestånd av outhyrda och lediga lägenheter i svenska regioner år 2019. Källa: SCB, 2020.

Antal lediga lägenheter i Sverige



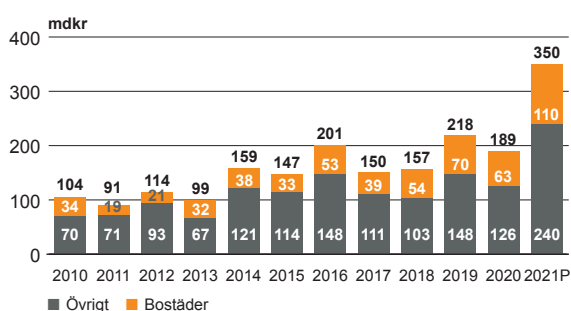
Figur 11. Bestånd av outhyrda och lediga lägenheter i Sverige över tid. Källa: SCB.

1) SCB, 2021.  
2) SCB, 2021.  
3) SCB, 2020.

### Transaktionsmarknaden

Trots den rådande pandemin var den svenska fastighetsmarknaden mycket robust under 2020. Transaktionsvolymen 2020 hamnade på 189 mdkr, vilket var i linje med det historiska genomsnittet. Vidare förväntas transaktionsvolymen 2021 uppgå till 350 miljarder kronor, vilket vida överstiger den historiska nivån under den senaste tioårsperioden. Bolaget bedömer att den höga aktiviteten på transaktionsmarknaden för svenska fastigheter delvis kan förklaras av de senaste årens låga ränteläge, vilket har skapat ett gynnsamt klimat för investeringar. Bostäder utgör ett stort fastighetssegment till transaktionsvolym och stod för 34 procent av transaktionsmarknaden 2020. Under 2021 förväntas bostadstransaktioner uppgå till 110 mdkr, vilket även det vida överstiger de historiska nivåerna under den senaste tioårsperioden, och motsvarar 31 procent av den förväntade transaktionsvolymen under året.<sup>1)</sup>

Transaktionsvolym i Sverige 2010–2021, mdkr



Figur 12. Transaktionsvolym per fastighetstyp. Källa: Newsec.

### KlaraBos marknad

KlaraBo är verksam i hela Sverige, från Trelleborg i söder till Sundsvall i norr. KlaraBos fastigheter är indelade i fyra regioner: Syd, Öst, Mitt och Nord. Region Syd inkluderar förvaltningsfastigheter i Trelleborg, Ronneby, Malmö, Helsingborg, Höganäs, Svalöv och Bjuv. Därtill inkluderar Region Syd projektfastigheter i Kävlinge, Kristianstad, Helsingborg, Hässleholm, Karlshamn, Höör, Karlskrona, Trelleborg, Genarp och Malmö. Region Öst består av förvaltningsfastigheter i Visby, Västervik, Tranås, Jönköping, Nybro, Vaggeryd och Oskarshamn. Därtill inkluderar Region Öst projektfastigheter i Visby, Jönköping och Oskarshamn. Region Mitt inkluderar förvaltningsfastigheter i Borlänge, Håbo, Gävle,

Ludvika och Smedjebacken, samt projektfastigheter i Karlstad, Falun, Motala, Västerås och Borlänge. Region Nord inkluderar förvaltningsfastigheter i Bollnäs och Sundsvall, där Sundsvall även har projektfastigheter.

I Tabell 1 och 2 framgår antal invånare, befolkningstäthet, genomsnittlig årshyra samt bostadsbehovet i de kommuner KlaraBo är verksam i. I kommuner där KlaraBo har förvaltningsfastigheter uppgår det genomsnittliga invånarantalet per juni 2021 i KlaraBos kommuner till 72 279 med en genomsnittlig årshyra om 1 105 kr per kvadratmeter. Motsvarande siffror för kommuner där KlaraBo har projektfastigheter är 105 025 respektive 1 158 kr. Samtliga kommuner KlaraBo är verksam i har haft en positiv genomsnittlig årlig tillväxttakt 2010 till 2020. De tre kommuner där invånarantalet har vuxit snabbast är Malmö, Helsingborg och Lund. I Bostadsmarknadsenkäten 2021, som genomförs på uppdrag av Boverket, uppgav 26 av 32 orter där KlaraBo är verksam att det råder brist på bostäder. Kommunerna Bollnäs, Nybro, Oskarshamn, Smedjebacken Vaggeryd och Västervik angav att det råder balans på bostadsmarknaden.

<sup>1)</sup> Newsec

## Kommuner i förvaltningsportföljen

Kommun	Antal invånare juni 2021	Invånare 2010–2020 genomsnittlig årlig tillväxt, %	Befolknings-täthet 2020 invånare per km <sup>2</sup>	Genomsnittlig årshyra 2021 kr per kvm	Bostadsbrist
Bjuv	15 785	0,6%	136	1 109	✓
Bollnäs	26 798	0,2%	15	1 005	Balans
Borlänge	52 460	0,6%	90	1 047	✓
Gävle	103 095	0,8%	64	1 090	✓
Helsingborg	149 772	1,5%	434	1 318	✓
Håbo	22 198	1,2%	153	1 346	✓
Höganäs	27 379	1,0%	189	1 135	✓
Jönköping	366 029	1,1%	96	1 101	✓
Ludvika	26 613	0,3%	18	986	✓
Malmö	349 304	1,5%	2 217	1 356	✓
Nybro	20 312	0,3%	17	904	1)
Oskarshamn	27 225	0,4%	26	1 061	Balans
Ronneby	29 304	0,4%	36	1 042	✓
Smedjebacken	10 909	0,1%	11	997	Balans
Sundsvall	99 522	0,4%	31	1 140	✓
Svalöv	14 249	0,8%	37	1 154	✓
Tranås	18 918	0,4%	47	1 041	✓
Trelleborg	46 129	0,8%	135	1 182	✓
Vaggeryd	14 677	1,1%	18	1 052	Balans
Västervik	36 791	0,1%	20	962	Balans
Visby <sup>2)</sup>	60 388	0,5%	19	1 169	✓
<b>Genomsnitt</b>	<b>72 279</b>	<b>0,7%</b>	<b>181</b>	<b>1 105</b>	

1) Ingen information avseende bostadsmarknadsläget i Nybro återfinns i Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2021.

2) Siffror motsvarar hela Gotlands kommun till följd av brist på data för Visby specifikt.

Tabell 1. Översikt av befolknings- och bostadssituationen i kommuner där KlaraBo har förvaltningsfastigheter. Källa: SCB för befolknings- och hyresdata. Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2021 för information om bostadssituationen i de respektive kommunerna.

## Kommuner i projektportföljen

Kommun	Antal invånare juni 2021	Invånare 2010–2020 genomsnittlig årlig tillväxt, %	Befolknings-täthet 2020 invånare per km <sup>2</sup>	Genomsnittlig årshyra 2021 kr per kvm	Bostadsbrist
Borlänge	52 460	0,6%	90	1 047	✓
Falun	59 752	0,6%	29	1 125	✓
Hässleholm	52 285	0,4%	41	1 047	✓
Helsingborg	149 772	1,5%	434	1 318	✓
Höör	16 884	0,9%	58	1 191	✓
Jönköping	366 029	1,1%	96,2	1 101	✓
Karlskrona	66 522	0,4%	64	1 194	✓
Karlshamn	32 352	0,4%	66	1 072	✓
Karlskrona	66 522	0,4%	64	1 194	✓
Karlstad	94 769	1,0%	81	1 149	✓
Kävlinge	32 194	1,0%	210	1 167	✓
Kristianstad	86 555	0,8%	69	1 100	✓
Lund	125 511	1,3%	295	1 245	✓
Malmö	349 304	1,5%	2 217	1 356	✓
Motala	43 740	0,4%	44	1 022	✓
Sundsvall	99 522	0,4%	31	1 140	✓
Trelleborg	46 129	0,8%	135	1 182	✓
Visby <sup>1)</sup>	60 388	0,5%	19,2	1 169	✓
Västerås	156 279	1,3%	162	1 221	✓
<b>Genomsnitt</b>	<b>105 025</b>	<b>0,8%</b>	<b>230</b>	<b>1 158</b>	✓

1) Siffror motsvarar hela Gotlands kommun till följd av brist på data för Visby specifikt.

Tabell 2. Översikt av befolknings- och bostadssituationen i kommuner där KlaraBo utvecklar fastigheter. Källa: SCB för befolknings- och hyresdata. Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2021 för information om bostadssituationen i de respektive kommunerna.

## Årshyra per kvm 2021, kr

Stockholm	1 425
Malmö	1 356
Häbo	1 346
Helsingborg	1 318
Göteborg	1 254
Lund	1 245
Västerås	1 221
Genomsnitt Sverige	1 198
Karlskrona	1 194
Höör	1 191
Trelleborg	1 182
Visby	1 169
Kävling	1 167
Svalöv	1 154
Karlstad	1 149
Sundsvall	1 140
Höganäs	1 135
Falun	1 125
Genomsnitt KlaraBo kommuner	1 117
Bjuv	1 109
Jönköping	1 101
Kristianstad	1 100
Gävle	1 090
Karlshamn	1 072
Oskarshamn	1 061
Vaggeryd	1 052
Borlänge	1 047
Hässleholm	1 047
Ronneby	1 042
Tranås	1 041
Motala	1 022
Bollnäs	1 005
Smedjebacken	997
Ludvika	986
Västervik	962
Nybro	904

Tabell 3. Översikt av genomsnittliga årshyror per kvm i KlaraBos kommuner, Stockholm, Göteborg samt Sverige. Siffran för Visby är baserad på Gotlands kommun i sin helhet. Källa: SCB.

**Trender och drivkrafter**

Bolaget har identifierat ett antal trender och drivkrafter som bedöms påverka dess relevanta marknad, vilka presenteras i nedanstående stycken.

*Demografi*

Den fortsatta befolkningstillväxten i samtliga av Bolagets regioner, i kombination med ett bostadsunderskott i de flesta områdena, skapar förutsättningar för hög efterfrågan av hyresrätter. Vidare är efterfrågan på nybyggda och nyrenoverade hyresrätter hög över hela landet.

*Den svenska hyresregleringen*

Den svenska hyresregleringen resulterar i hög efterfrågan och höga uthyrningsgrader. Nybyggda hyresrätter kan hyras ut till betydligt högre hyresnivåer än motsvarande äldre hyresrätter. Vidare påverkas marknaden av statliga investeringsstöd, vilka ger ytterligare incitament till nyproduktion av bostadsfastigheter.

*Hållbarhetsfokus*

Ett växande hållbarhetsfokus har bidragit till en ökad efterfrågan på hållbara fastigheter, där intressenter så som långivare och investerare lägger större vikt på hållbarhetsfrågor. Vidare har användningen av diverse hållbarhetscertifieringar ökat, vilket bidrar till ökad transparens för fastighetsbolagens hållbarhetsarbete.

*Nya arbetsplatsmiljöer*

Till följd av Covid-19-pandemin har många arbetsplatser skiftat från traditionellt kontorsarbete till att inkorporera distansarbete i varierande utsträckning. Detta ökar efterfrågan av större och mer nyrenoverade lägenheter.

*Konkurrens och marknadsposition*

Den svenska marknaden för fastighetstransaktioner kännetecknas av kraftig konkurrens i storstadsregioner samt universitetsstäder, medan mindre orter tenderar att ha lägre konkurrens. Vidare kan bolag verksamma på marknaden för fastighetstransaktioner åtnjuta ett antal skalfördelar. Bland annat har större bolag generellt bättre förutsättningar att erhålla fördelaktiga finansieringsvillkor, vilket skapar konkurrensfördelar för större bolag.

**Konkurrenter**

Konkurrensen för KlaraBo utgörs av övrigt utbud av bostäder på de lokala bostadsmarknaderna, både i form av nyproduktion av hyresrätter, bostadsrätter och småhus med äganderätt, men också i form av successionsmarknaden, det vill säga begagnade bostäder med olika upplåtelseformer.

Marknaden kännetecknas av konkurrensutsatta förvärvsprocesser i alla storleksklasser, där såväl kommunala bostadsbolag som privata aktörer förekommer. Privata aktörer utgörs av bland annat privatpersoner, lokala och regionala fastighetsägare såväl som större börsnoterade bolag.

# Verksamhetsbeskrivning

## Introduktion till KlaraBo

KlaraBo grundades 2017 och är en långsiktig fastighetsägare och utvecklare av hyreslägenheter. Bolaget förvärvar, nyproducerar och förvaltar aktivt attraktiva bostäder i Sverige. Fastighetsportföljen består dels av förvaltningsfastigheter med stabila hyresintäkter, dels av mark och byggrätter för nyproduktion av bostäder. Fastigheterna är belägna från Trelleborg i söder till Sundsvall i norr och är indelade i fyra förvaltningsregioner, Syd, Öst, Mitt och Nord.

Fastighetsvärdet exklusive projekt per 30 den september 2021 uppgick till 7 276 mkr, varav 85 procent avsåg bostads-

fastigheter<sup>1)</sup>. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till cirka 416 000 kvm med ett sammanlagt årligt hyresvärde om cirka 483 mkr. Av de kontrakterade hyresintäkterna utgörs 85 procent av bostäder, 8 procent av samhällsfastigheter, 4 procent av kommersiella lokaler och 3 procent av övriga fastighetstyper.<sup>2)</sup> Förvaltningsbeståndet består av 5 367 bostäder och projektportföljen består av 1 397 bostäder, varav 173 är i byggnation. Per den 30 september 2021 hade KlaraBo hittills färdigställt tre nyproduktionsprojekt, det senaste i Höganäs, varav samtliga har varit fullt uthyrda innan inflyttning.

## KlaraBos historia

<b>2017</b>	KlaraBo grundas av Andreas Morfiadakis, Mats Johansson och Anders Pettersson. Under året genomfördes en nyemission som tillförde Bolaget 65 mkr, vilket breddade KlaraBos ägarbas med bland annat Lennart Sten, som även är Bolagets ordförande. Under året genomförde KlaraBo sina första markförvärv i kommunerna Bjuv och Svalöv med målet att uppföra hyreslägenheter.
<b>2018</b>	I april 2018 inledde KlaraBo ett samarbete med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) genom ett samägt dotterbolag om uppförande av hyresrätter i Höganäs, Karlskrona och Falun. I juni samma år inleddes ytterligare ett samarbete med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) genom ett samägt dotterbolag, i syfte att uppföra hyresbostäder i Kävlinge, Karlstad, Borlänge, Karlshamn, Motala och Sundsvall. Vidare erhöll KlaraBo marktilldelning i Hässleholm för uppförande av cirka 60 hyresbostäder. Under året genomfördes även en nyemission som tillförde Bolaget 287 mkr, i vilken Pensionskassan Handelsbanken blev näst största ägare i Bolaget. I slutet av året förvärvades även 1 595 bostäder i Malmö, Sundsvall, Borlänge, Ludvika, Bollnäs och Smedjebacken.
<b>2019</b>	Under 2019 byggstartade KlaraBo 110 hyreslägenheter i Höganäs och Svalöv, samt förvärvade 74 hyreslägenheter i Helsingborg. Vidare förvärvade Bolaget 45 byggrätter i Höör från kommunen, samt erhöll markanvisning för uppförande av ett 20-tal hyreslägenheter i Lund.
<b>2020</b>	KlaraBo tillfördes 327,4 mkr efter en nyemission till främst befintliga aktieägare. Under året förvärvades även 27 fastigheter med 807 hyreslägenheter samt samhällsfastigheter i Trelleborg från kommunen för en köpeskilling om cirka 1 mdkr. Vidare anställdes Jenny Appenrodt som CFO, och Bolaget förvärvade mark i Motala för uppförande av 46 hyreslägenheter, samt förvärvade byggrätt i Trelleborg avseende drygt 25 hyreslägenheter.
<b>2021</b>	Under 2021 förvärvade KlaraBo fastighetsbolaget Kuststaden och bildade därmed ett renodlat bostadsfastighetsbolag med över 5 000 lägenheter i förvaltning och ett gemensamt fastighetsvärde överstigande sex mdkr. I samband med förvärvet genomfördes en apportemission till Kuststadens ägare och en riktad kontantemission till Länsförsäkringar Fondförvaltning. KlaraBos styrelse har även under året fastställt nya mål och en uppdaterad strategi med fokus på tillväxt och värdeskapande åtgärder. Vidare förvärvade Bolaget 273 hyreslägenheter i Gävle och Håbo, samt byggrätter i Kristianstad avseende 95 hyreslägenheter.

<sup>1)</sup> Andelen bostadsfastigheter presenteras baserat på area.

<sup>2)</sup> Övriga fastighetstyper inkluderar parkeringsplatser, förråd och lagerutrymmen.



**Affärsidé**

KlaraBo ska förvalta, utveckla och förvärva attraktiva bostäder i svenska tillväxtregioner.

**Operationella och finansiella mål för verksamheten**

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 kvadratmeter bostäder i Sverige.
- Under perioden 2021 till 2023 ska minst 200 bostäder per år byggstartas 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 en genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie om minst 15 procent inklusive eventuella värdeöverföringar. Per den 30 september 2021 uppgick årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie till 46 procent.
- Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om minst 12 procent.

**Finansiella riskbegränsningar och utdelningspolicy**

KlaraBo eftersträvar en begränsad finansiell risk med följande övergripande riskbegränsningar:

- Belåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 65 procent av fastigheternas marknadsvärde. Per den 30 september 2021 uppgick belåningsgraden till 54,1 procent.
- Soliditeten ska långsiktigt överstiga 25 procent. Per den 30 september 2021 uppgick soliditeten till 40,6%.
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 1,5 gånger. Rullande 12 månader per den 30 september 2021 uppgick räntetäckningsgraden till 2,1x.

Bolaget har i sin utdelningspolicy fastställt att KlaraBo långsiktigt ska 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.

**Hållbarhetsarbete**

KlaraBo arbetar systematiskt med att förena miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet. Detta arbete har genererat såväl samhällsnytta som kundnytta och kommer att fortsätta tillämpas i Bolagets bostadsfastigheter och i nyproduktionen. KlaraBo värnar om god inomhusmiljö och sunda material som minimerar miljöpåverkan under hela fastighetens livslängd. I både utvecklingsfasen av ett projekt och förvaltningsverksamheten väljer KlaraBo koncept och lösningar som bidrar positivt

till hållbarhetsmålen. Som långsiktig fastighetsägare har KlaraBo som ambition att förvalta och förädla fastigheterna med minimal miljöbelastning till maximal kundnytta. Att integrera miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet är en naturlig del av koncernens verksamhet.

**Sociala och ekonomiska mål**

- Öka engagemanget i Bolagets områden genom att till exempel erbjuda sommararbete till långtidsarbetslösa och till ungdomar som en väg in på arbetsmarknaden.
- Bygga fler nya hållbara och miljöcertifierade, kvalitativa, funktionella, kostnads- och yteffektiva bostäder.
- Renovera för en långsiktigt hållbar förvaltning där omfattningen av renoveringsåtgärder anpassas för att tillgodose såväl byggnadens tekniska förutsättningar som hyresgästernas efterfrågan.

Genom att förse områdena där KlaraBo verkar med välplanerade grönområden, torg och kontaktytor skapar Koncernen en ökad trygghet och främjar hyresgästernas livskvalitet. Som långsiktig fastighetsägare är KlaraBos inställning att bostadsområdenas gemensamma funktioner på sikt ska planeras och utvecklas efter hyresgästernas önskemål.

**Miljömål**

- Minska energiförbrukningen.
- Använda förnybara energikällor. KlaraBo arbetar ständigt med att minska beroendet av fossila bränslen, bland annat genom att:
  - vid upphandling av nya elavtal alltid välja el från förnybara energikällor;
  - vid upphandling av gas alltid välja biogas istället för naturgas; och
  - vid upphandling av fjärrvärme diskutera med leverantören för att uppnå bästa möjliga fossilfria lösning.

**Hållbar nyproduktion**

KlaraBo erbjuder klimatsmarta bostäder som är utvecklade för att i största möjliga utsträckning byggas i trä. Syftet med detta är att erbjuda ett klimatsmart boende och samtidigt få en rationell produktion. Trä är ett förnybart byggmaterial som lagrar koldioxid under hela sin livstid. Att tillverka ett trähus kräver dessutom i sig mindre energi än tillverkning av betong eller stålkonstruktioner och därmed bidrar valet av trä till lägre koldioxidutsläpp. KlaraBo använder FSC-märkt trä i nyproduktionen, vilket innebär att materialet kommer från ett ansvarsfullt skogsbruk som tar hänsyn till människor och miljö.

Bolagets affärsidé är att utgå från ett begränsat antal byggnadsalternativ, KlaraBo-hus, som anpassas för respektive plats. Grunden är ett systematiskt arbetssätt som ger optimalt resursutnyttjande och säkrar såväl hög kvalitet som god arbetsmiljö. Byggvolymerna prefabriceras i innemiljö i Baltikum av samarbetspartners för att sedan transporteras till byggarbetsplatsen för montage i Sverige. Materialval till fasad och tak anpassas till respektive projekt. Byggnation på detta sätt resulterar i energibesparingar då byggprocessen med industriell byggteknik är energieffektiv med färre transporter, kortare byggtider än byggnation i betong och snabbare montage vilket resulterar i minskade kostnader. KlaraBo-hus

under uppförande uppförs enligt Sweden Green Building Councils miljöcertifiering Miljöbyggnad Silver.

Byggnaderna är dessutom energieffektiva. KlaraBos nyproduktion följer Boverkets nomen för energiförbrukning och har välisolerade väggar, fönster med hög isoleringsförmåga, snålspolade vattenblandare och energisnåla vitvaror. Energiförbrukningen för KlaraBos hus utgör ungefär hälften av kravet som anges i Boverkets Byggregler (BBR). Detta uppnås med hjälp av energismarta materialval och lokal energitillförsel i form av solceller, men också genom att produktionsmetoden tillåter välisolerade konstruktioner med moduler som gör att Bolaget får dubbla innerväggar samt dubbla bjälklag med isolering. Detta resulterar i en välisolerad konstruktion med ett lågt primärenergital i sin helhet. Genom att bygga med hög kvalitet och energieffektivt ökar fastighetens livslängd och ges KlaraBo möjlighet att planera långsiktigt gott underhåll som i sin tur leder till hållbara livsmiljöer. KlaraBo-hus uppförs med ambition att klara motsvarande krav som ställs i certifieringssystemet Svanen.

### Organisation

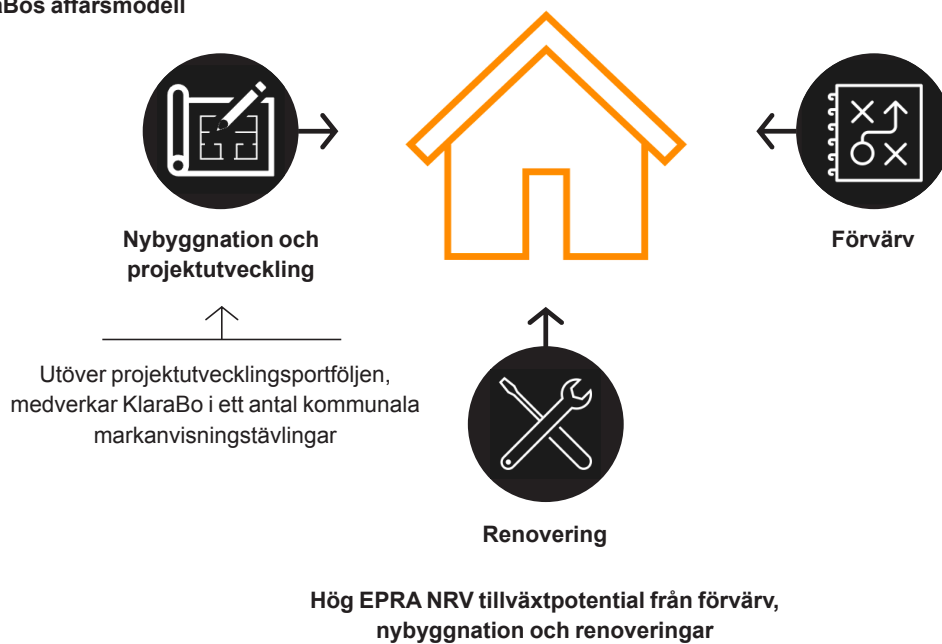
Per den 30 september 2021 var 66 personer anställda i KlaraBo, varav 15 kvinnor och 51 män.

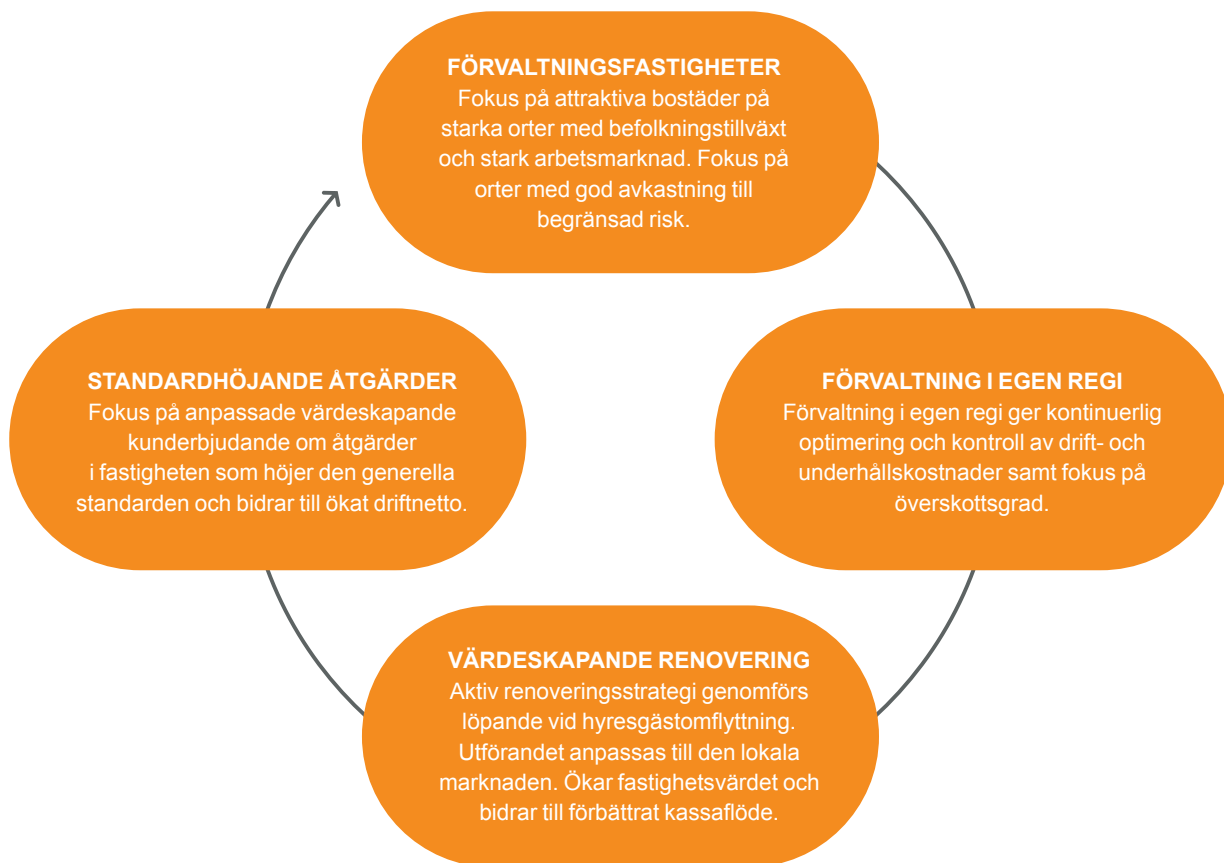
### Affärsmodell

KlaraBos affärsmodell bygger på en långsiktig förvaltning genom förvärv, nybyggnation och renovering. Bolagets strategi utgörs av följande:

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

### KlaraBos affärsmodell



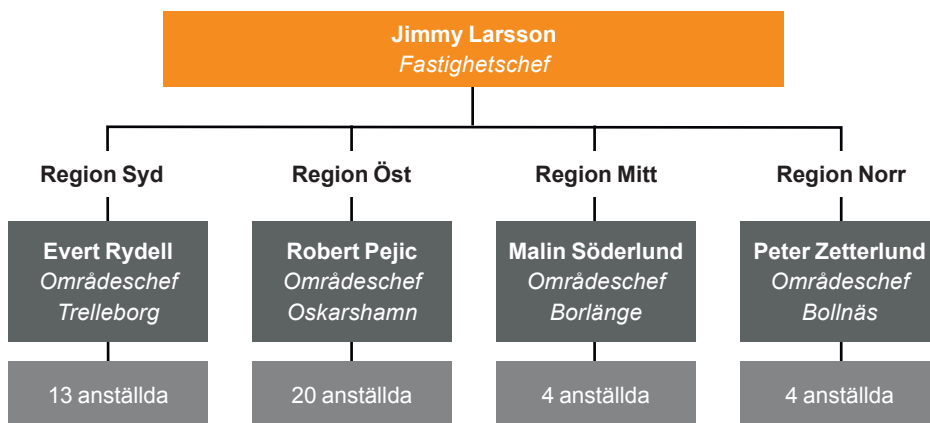


**Fastighetsförvaltning**

KlaraBos förvaltningsorganisation utgörs per datumet för Prospektet av cirka 50 anställda uppdelat på Bolagets fyra geografiska områden Region Syd, Region Öst, Region Mitt och Region Nord. I respektive geografiskt område rapporterar lokala förvaltare till en områdeschef som ansvarar för förvaltningen av fastigheterna i regionen. Områdescheferna rapporterar i sin tur till KlaraBos fastighetschef, Jimmy Larsson, baserad i Malmö.

KlaraBo bedriver en långsiktig förvaltning med ambitionen att förvaltningsarbetet ska skötas internt och med en lokal

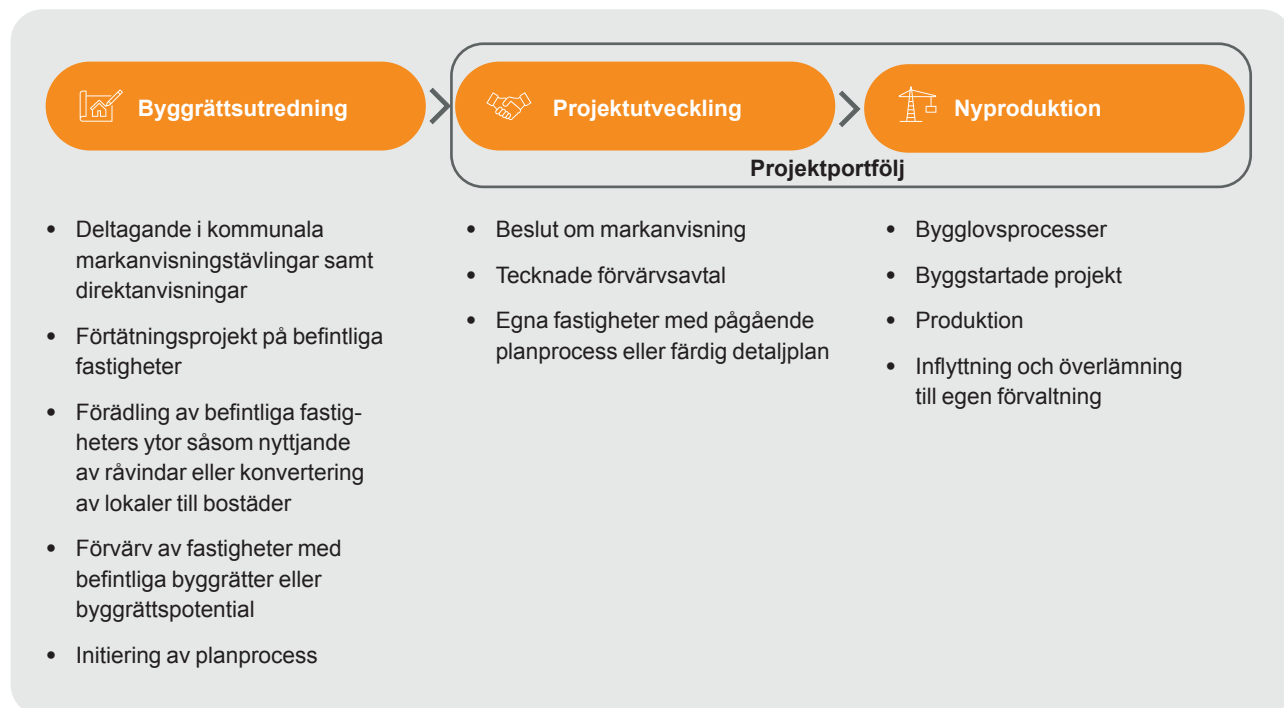
närvaro. Den tekniska förvaltningen och det generella underhållet av KlaraBos fastigheter bedrivs till stor del av Bolagets egen personal i de respektive regionerna, vilket kompletteras av inhyrda tjänster avseende exempelvis rörmokeri och elektricitet. Lokalkonverteringar, centrala upphandlingar samt efterlevnad av myndighetskrav centraliseras i förvaltningsorganisationen. Genom geografisk närhet och löpande dialoger med hyresgästerna säkerställer Bolaget att lämpliga värdeskapande förbättringar genomförs på fastigheterna, vilket säkerställer kundnöjdheten bland hyresgästerna och möjliggör hyresökningar.



### Projektutveckling och nyproduktion

KlaraBo arbetar med hela värdekedjan för hyresrätter, från projektutveckling via byggnation till egen förvaltning. För att nå de operationella målen gällande nyproducerade hyresrätter bedrivs ett kontinuerligt arbete med tillskapandet av byggrätter. Arbetet bedrivs genom aktivt deltagande i kommunala

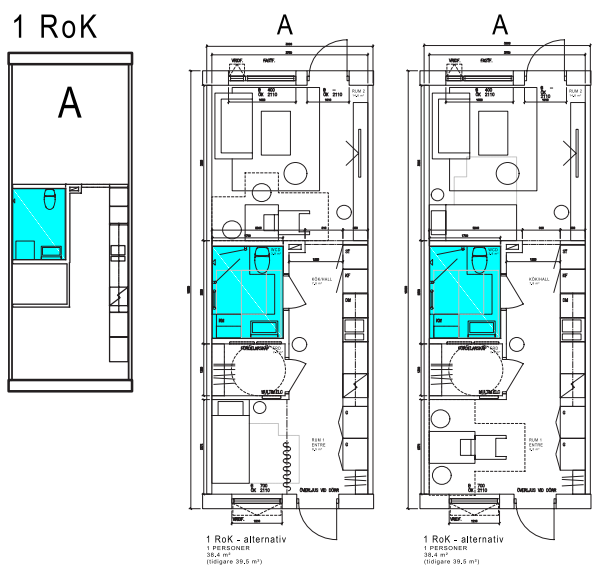
markanvisningar, bearbetning av kommuner för direktanvisning av mark, förtätningar på egna fastigheter samt förvärv av fastigheter med befintlig byggrätt eller byggrättspotential. Till grund ligger en analys där bland annat ortens befolkningsutveckling, funktionella arbetsmarknad samt marknadens betalningsförmåga utreds.



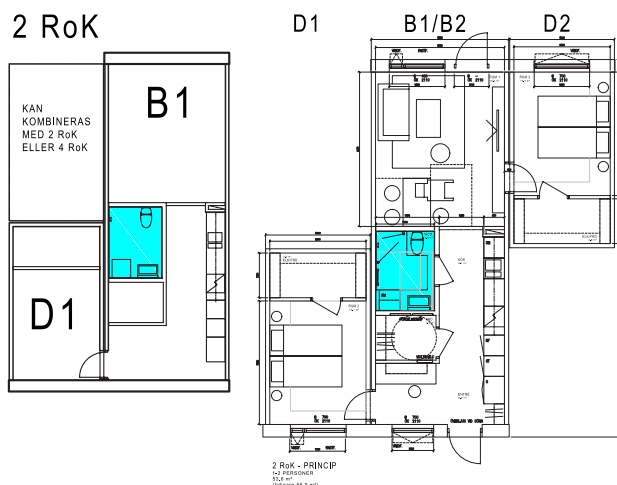
För nyproduktion tillämpar KlaraBo en långt driven standardisering av bostadsprodukten. I en kontrollerad industriell process med trä som huvudsakligt byggmaterial tillverkas bostadsenheter som baseras på ett antal grundläggande lägenhetsmodeller, så kallade baslägenheter. Bostadsenheterna tillverkas i Estland och Litauen av Harmet Modular Building respektive Nordic Homes. Vidare har Bolaget även ett ramavtal med den industriella flerbostadshustillverkaren Sizes. Dessa, enligt Bolaget, välplanerade och yteffektiva

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

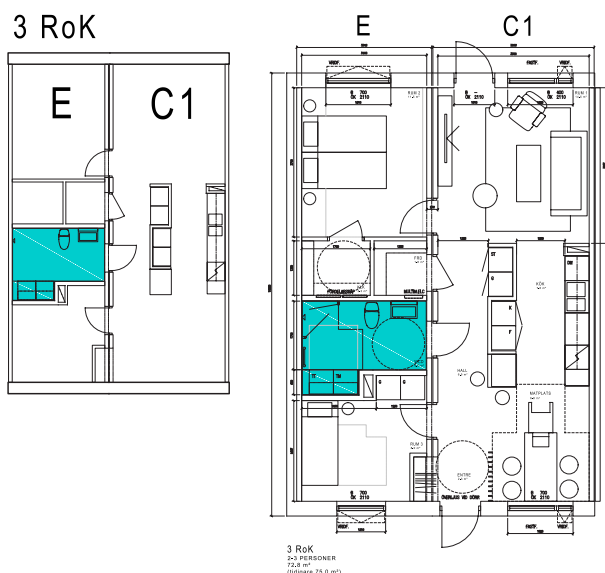
#### Enrumslägenhet – 38,4 kvm



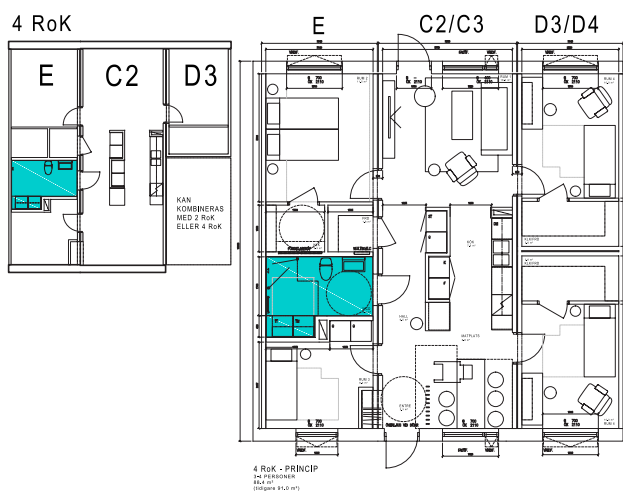
#### Tvårumslägenhet – 53,6 kvm



#### Trerumslägenhet – 72,8 kvm



#### Fyrrumslägenhet – 88,4 kvm



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 i Baltikum och transporteras därefter till Sverige. Husen produceras i största möjliga utsträckning i trä, med en

version av platta på mark som grundkonstruktion. Taken byggs i största möjliga mån även som volymer, som levereras med lägenhetsmodulerna, och kan utformas som sadeltak, pulpettak eller låglutande tak, beroende på vad som efterfrågas. Husen gör sig bäst med två till fem våningar med loftgångslösningar, men även punkthus är möjliga att producera.

**Genomförda projekt**

Per dagen för Prospektet har KlaraBo genomfört tre projekt med sammanlagt 164 lägenheter. De färdigställda projekten avser fastigheter i Bjuv (54 lägenheter), Svalöv (54 lägenheter) och Höganäs (56 lägenheter).



KlaraBos fastigheter i Bjuv

Pilotprojektet för KlaraBo, i vad Bolaget anser vara ett av Bjuv kommuns mest intressanta och natursköna områden, omfattade byggnation av 54 hyreslägenheter fördelat på sex tvåvåningsfastigheter med storlekar mellan 35–85 kvadratmeter och med ett totalt hyresvärde uppgående till 5,2 mkr.

Lägenheterna byggdes i två etapper med inflyttning september 2018 samt maj 2019. Ett stort intresse bäddade för en smidig uthyrning och lägenheterna har varit fullt uthyrda sedan dag ett. Lägenheterna håller en hög standard med genomgående parkettgolv, helkaklade badrum, klinker i hall, vita släta väggar, goda förvaringsutrymmen och fullt utrustade med vitvaror. Samtliga lägenheter har tvättmaskin och torktumlare samt en egen balkong.



KlaraBos fastigheter i Svalöv

KlaraBos andra projekt genomfördes i centrala Svalöv. Även här byggdes 54 hyreslägenheter fördelat på sex tvåvåningsfastigheter med storlekar mellan 35–85 kvadratmeter och ett totalt hyresvärde uppgående till 5,3 mkr. Likt pilotprojektet i Bjuv fanns ett stort intresse och lägenheterna har varit fullt uthyrda sedan dag ett. Inflyttningen skedde i maj 2020.

Fastigheterna är belägna i ett lugnt område med närhet till natur och goda kommunikationer till samtliga större samhällen i regionen. Lägenheterna håller en hög standard med genomgående parkettgolv, helkaklade badrum, klinker i hall, vita släta väggar, goda förvaringsutrymmen och fullt utrustade med vitvaror. Samtliga lägenheter har tvättmaskin och torktumlare samt en egen balkong.



KlaraBos fastigheter i Höganäs

KlaraBos tredje projekt genomfördes i Höganäs. Här byggdes 56 hyreslägenheter fördelat på två trevåningsfastigheter med storlekar mellan 35–85 kvadratmeter och ett totalt hyresvärde uppgående till 5,6 mkr. Till skillnad från tidigare projekt har dessa fastigheter även hiss.

Fastigheterna är belägna i området Sjöcronan, vilket är ett lugnt område med gångavstånd till havet och goda kommunikationsmöjligheter. Lägenheterna håller en hög standard med genomgående parkettgolv, helkaklade badrum, klinker i hall, vita släta väggar, goda förvaringsutrymmen och fullt utrustade med vitvaror. Alla lägenheter har tvättmaskin och torktumlare samt en egen balkong.

**Pågående och färdigställda projekt – ackumulerade siffror**

Boarea, kvm	20 644
Antal lägenheter	332
Hyresnivå per kvm, kr	~1 450 – 1 950
Driftnetto, tkr	29 386
Yield on cost, %	5,8%
Marknadsvärde vid färdigställande, mkr	631
Byggekostnad, inklusive mark per kvm, kr	24 592

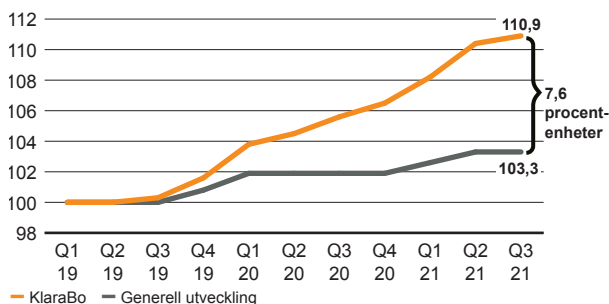
Källa: Bolagets interna system.

Yield on cost beräknas som driftnetto i förhållande till total investering. Byggekostnad inkluderar investeringsstöd, moms, valutaeffekter och mark.

### Renovering

KlaraBo bedriver en successiv upprustning av fastighetsbeståndet i samband med den naturliga omsättningen av hyresgäster, vilket minskar drift- och underhållskostnader och ökar hyresintäkterna utöver den generella hyresutvecklingen i samhället, se Figur 13.

Hyresvärde, indexerat



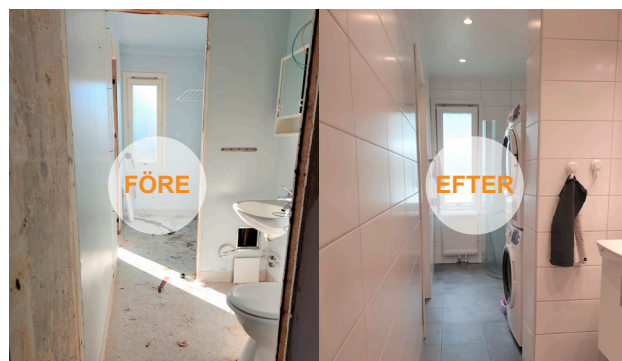
Figur 13. Källa: Generell hyresutveckling inhämtad från Hyresgästföreningen. KlaraBos hyresutveckling inhämtad från Bolagets interna system.

Bolaget investerar fortlöpande i befintliga förvaltningsfastigheter genom värdeskapande åtgärder, där värdeskapande totalrenovering är den främsta investeringsåtgärden. Totalrenovering innebär att lägenheten 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.

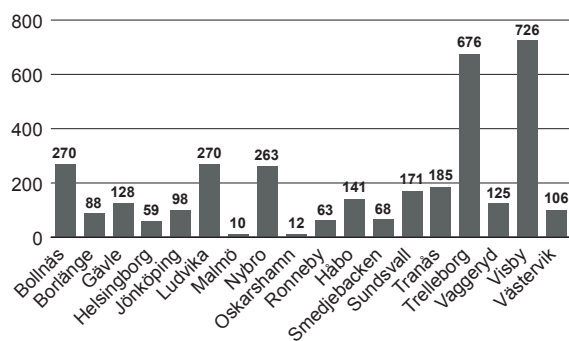
Utöver åtgärderna för totalrenoveringar av lägenheterna fokuserar KlaraBo på anpassade kunderbjudanden i form av generella standardhöjande åtgärder i fastigheterna. Detta sker i form av erbjudanden till befintliga hyresgäster om olika tillval som leder till ökad kundnöjdhet och som samtidigt bidrar till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



Per den 30 september 2021 hade cirka 3 500 lägenheter renoveringspotential (definierat som minst 20 procent hyresökning), motsvarande 66 procent av det totala beståndet, vilket medför goda förutsättningar för en fortsatt upprustning av beståndet med förbättrat förvaltningsresultat som följd. Detta illustreras i Figur 14, vilken visar antalet lägenheter med renoveringspotential uppdelat per ort per den 30 september 2021.



Antal lägenheter med renoveringspotential i befintlig förvaltningsportfölj per den 30 sep 2021



Figur 14.

KlaraBos renoveringsmodell har en bevisad hyres- och värdeökande effekt. Bolagets renoveringar genomförs på cirka fyra till sex veckor till en investering om cirka 5 500 kr per kvm, vilket föranleder genomsnittliga hyresökningar om cirka 380 kr per kvm per år. I Tabell 4 sammanställs det ackumulerade resultatet av Bolagets genomförda renoveringar och övriga hyreshöjande förbättringar, vilka har föranlett en genomsnittlig yield on cost om 8,1 procent per den 30 september 2021 exklusive förvärven av Kuststaden och fastigheterna i Gävle och Skokloster. Yield on cost beräknas som hyresökning och kostnadsbesparing i relation till investering. KlaraBo renoverade 54 lägenheter under 2019 och 139 lägenheter under 2020. Under perioden januari till september 2021 renoverade Bolaget 137 lägenheter.

Pågående och färdigställda renoveringsprojekt per den 30 sep 2021 <sup>1)</sup>	Hyresökning / kostnadsbesparing, mkr	Bruttovärdeökning, mkr	Investering, mkr	Nettovärdeökning, mkr	Yield on cost, %
Renovering (minst badrum)	9,8	246,8	126,8	120,0	7,7%
Övrigt hyreshöjande	1,4	33,8	12,2	21,6	11,4%
Kostnadssänkande	0,2	4,0	1,6	2,4	11,3%
<b>Totalt</b>	<b>11,3</b>	<b>284,6</b>	<b>140,6</b>	<b>144,0</b>	<b>8,1%</b>

<sup>1)</sup> Siffror före förvärven av Kuststaden, Gävle och Skokloster

Notera: Angivna belopp i tabellen ovan har avrundats medan beräkningarna är utförda med ett större antal decimaler. Avrundningarna kan därför medföra att vissa beräkningar och sammanställningar inte summerar.

Tabell 4

### Hyresgäster

KlaraBos hyresgäster är huvudsakligen privatpersoner som hyr bostäder, vilka per den 30 september 2021 utgjorde 85 procent av Bolagets kontrakterade årshyra. Bland Bolagets övriga hyresgäster återfinns företag och verksamheter som KlaraBo anser kännetecknas av en stabil efterfrågan. Per den 30 september 2021 uppgår cirka 8 procent av Bolagets kontrakterade årshyra av uthyrning till offentlig samhällsverksamhet, 4 procent avser uthyrning till kommersiell verksamhet så som handel och kontor och resterande 3 procent avser övrigt inklusive parkering och förrådsutrymmen.

### Förvärv

KlaraBo är ett förvärvsintensivt bolag som löpande utvärderar och genomför förvärv av förvaltningsfastigheter och byggrätter. Därtill söker bolaget kommunala markanvisningar och deltar i markanvisningstävlingar. Förvärv sker utifrån ett långsiktigt perspektiv där KlaraBo bland annat tar hänsyn till fastighetens läge och skick, renoveringspotential, potential för nyproduktion, avkastningsnivåer och värdering. Bolaget vill växa i hela landet och utvärderar förvärv i samtliga regioner; Öst, Syd, Mitt och Nord.



# Fastighetsbestånd

## Översikt

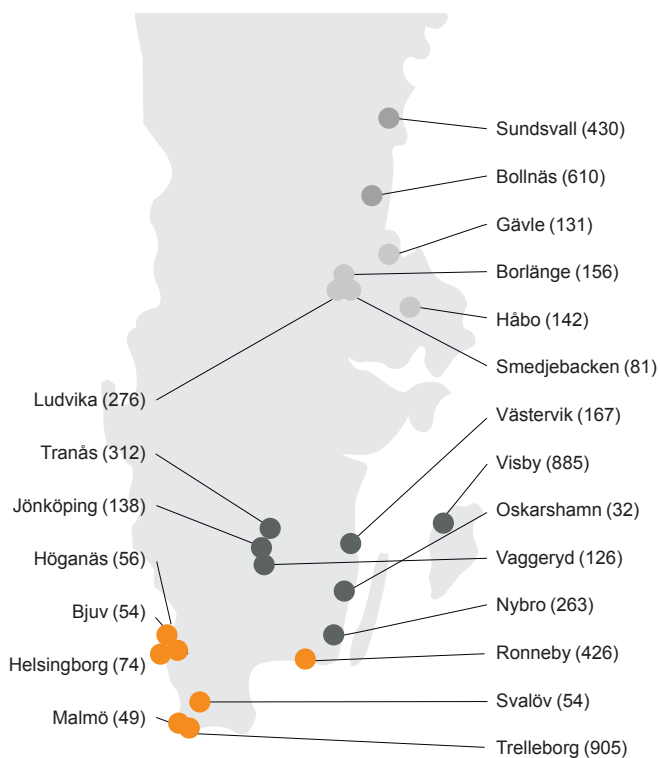
KlaraBos bestånd utgörs av förvaltningsfastigheter i hela Sverige, vilka delas upp i regionerna Öst, Syd, Mitt och Nord. Per den 30 september 2021 bestod Bolagets fastighetsportfölj av 201 fastigheter med 5 367 lägenheter under förvaltning. Marknadsvärdet för förvaltningsfastigheterna uppgick per den 30 september 2021 till 7 405 mkr, varav 7 276 mkr avser fastigheter i förvaltning. Resterande del utgörs av nyproduktionsprojekt och tomträtter. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till cirka 416 000 kvm med ett sammanlagt årligt hyresvärde om cirka 483 mkr. Av de kontrakterade hyresintäkterna

utgörs 85 procent av bostäder, 8 procent av samhällsfastigheter, 4 procent av kommersiella lokaler och 3 procent av övriga fastighetstyper.<sup>1)</sup> Under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2020 uppgick omflyttningshastigheten till 19 procent.

Vidare uppgick KlaraBos projektportfölj per den 30 september 2021 till 1 397 lägenheter med en total uthyrningsbar boarea om cirka 87 000 kvm, vilka beskrivs närmare under rubriken "Projektportfölj".

## Förvaltningsfastigheter

Geografisk närvaro per den 30 september 2021



Antal lägenheter i parentes.

Översikt förvaltningsportfölj per den 30 september 2021

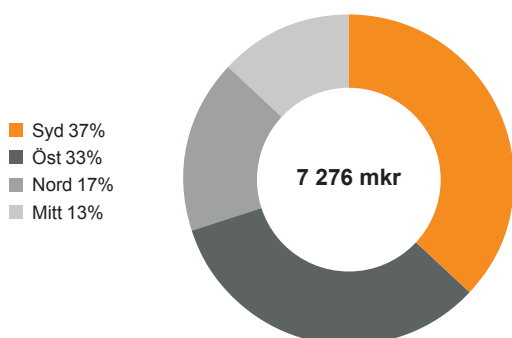
<b>7 405 mkr</b> Fastighetsvärde	<b>17 496 kr</b> Fastighetsvärde per kvm
<b>85%</b> Bostäder <sup>2)</sup>	<b>483 mkr</b> Hyresvärde
<b>5 367</b> Lägenheter under förvaltning	<b>416 000</b> kvm Uthyrbar area
<b>1 017 kr</b> Genomsnittlig årshyra per kvm <sup>3)</sup>	<b>99%</b> Reell uthyrningsgrad

<sup>1)</sup> Övriga fastighetstyper inkluderar parkeringsplatser, förråd och lagerutrymmen.

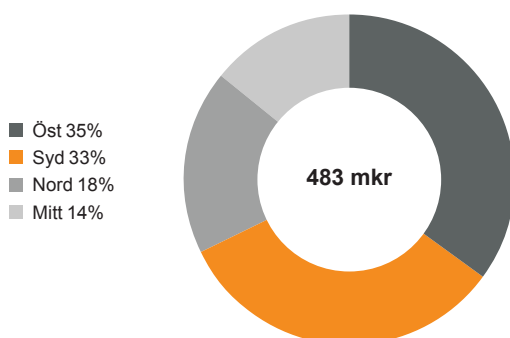
<sup>2)</sup> Baserat på area.

<sup>3)</sup> Bostäder exklusive nyproduktion och renoverade lägenheter.

Fördelning per region 30 september 2021, fastighetsvärde



Fördelning per region 30 september 2021, hyresvärde



Förvaltningsfastigheter per region per den 30 september 2021

Region	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Uthyrbar area, tkvm			Marknadsvärde	
			BOA	LOA	Total	mkr	kr/kvm
Mitt	74	786	50,3	11,9	62,2	962	15 460
Nord	16	1 040	72,9	2,7	75,5	1 205	15 953
Syd	59	1 618	103,8	26,9	130,8	2 694	20 600
Öst	52	1 923	127,7	19,7	147,4	2 416	16 391
<b>Totalt</b>	<b>201</b>	<b>5 367</b>	<b>354,7</b>	<b>61,2</b>	<b>415,9</b>	<b>7 276</b>	<b>17 496</b>

Region	Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Reell uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr	Fastighetskostnader		Driftnetto	
	mkr	kr/kvm				mkr	mkr/kvm	mkr	mkr/kvm
Mitt	70,5	1 134	96%	98%	67,4	28,1	451	39,3	632
Nord	85,0	1 126	92%	97%	78,3	31,1	411	47,2	625
Syd	160,0	1 224	95%	99%	152,0	50,4	385	101,6	777
Öst	167,2	1 135	94%	100%	156,6	58,0	394	98,6	669
<b>Totalt</b>	<b>482,8</b>	<b>1 161</b>	<b>94%</b>	<b>99%</b>	<b>454,2</b>	<b>167,5</b>	<b>403</b>	<b>286,7</b>	<b>689</b>

Tabell 5 och 6. Översikt av KlaraBos förvaltningsfastigheter per region per den 30 september 2021.

## Förvaltningsfastigheter per ort per den 30 september 2021

	Region	Antal lägenheter	Uthyrbar area, tkvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Reell uthyrningsgrad <sup>1)</sup>	Nyproduktion	Ej renoverat (andel av totalen)
			Bostäder	Övrigt	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm			
Trelleborg	Syd	905	58,4	15,9	74,3	1 465	19 711	87,2	1 174	100,0%	–	75%
Ronneby	Syd	426	28,1	7,4	35,5	573	16 126	40,6	1 142	97,9%	–	15%
Malmö	Syd	49	3,2	2,9	6,1	210	34 310	9,9	1 613	100,0%	–	20%
Helsingborg	Syd	74	4,5	0,6	5,2	147	28 351	6,3	1 223	100,0%	–	79%
Höganäs	Syd	56	3,2	0,0	3,2	109	34 124	5,5	1 733	100,0%	Ja	–
Svalöv	Syd	54	3,2	0,0	3,2	97	30 212	5,3	1 651	100,0%	Ja	–
Bjuv	Syd	54	3,2	0,0	3,2	94	29 030	5,2	1 614	100,0%	Ja	–
Visby	Öst	885	59,2	3,9	63,1	1 102	17 462	73,3	1 161	100,0%	–	82%
Västervik	Öst	167	12,5	6,5	19,0	366	19 261	26,5	1 394	100,0%	–	60%
Tranås	Öst	312	20,7	2,8	23,5	340	14 454	25,3	1 074	98,7%	–	59%
Jönköping	Öst	138	9,9	0,5	10,4	214	20 557	11,3	1 087	100,0%	–	71%
Nybro	Öst	263	14,6	1,0	15,6	195	12 532	14,8	947	100,0%	–	100%
Vaggeryd	Öst	126	8,7	0,5	9,3	111	11 960	9,1	985	100,0%	–	99%
Oskarshamn	Öst	32	2,1	4,4	6,5	87	13 490	7,0	1 084	100,0%	–	38%
Bollnäs	Nord	610	43,6	2,5	46,1	674	14 640	51,3	1 114	96,9%	–	44%
Sundsvall	Nord	430	29,2	0,3	29,5	531	18 001	33,7	1 143	98,1%	–	40%
Borlänge	Mitt	156	9,0	7,1	16,1	281	17 432	21,5	1 334	100,0%	–	56%
Håbo	Mitt	142	9,7	1,5	11,2	261	23 158	13,7	1 215	99,3%	–	99%
Gävle	Mitt	131	8,5	1,3	9,8	216	22 077	11,2	1 144	99,2%	–	96%
Ludvika	Mitt	276	18,3	0,7	19,0	155	8 202	18,2	958	96,0%	–	98%
Smedjebacken	Mitt	81	4,8	1,3	6,1	49	8 036	6,1	989	97,5%	–	84%
<b>Totalt</b>		<b>5 367</b>	<b>354,7</b>	<b>61,2</b>	<b>415,9</b>	<b>7 276</b>	<b>17 496</b>	<b>482,8</b>	<b>1 161</b>	<b>99,0%</b>	<b>–</b>	<b>66%</b>

<sup>1)</sup> Antal uthyrda lägenheter justerat för lägenheter som är tomställda till följd av beslut om renovering samt uthyrda lägenheter där inflytt ännu inte skett i relation till totalt antal lägenheter.

Tabell 7. Översikt av KlaraBos förvaltningsfastigheter per ort per den 30 september 2021.

Region Syd



**Trelleborg**

Antal lägenheter	905
Uthyrbar area, kvm	74 340
Hyresvärde, mkr	87,2
Reell uthyrningsgrad	100,0%

- Förvärvat från kommunen
- Fastigheter belägna både i och utanför stadskärnan



**Ronneby**

Antal lägenheter	426
Uthyrbar area, kvm	35 539
Hyresvärde, mkr	40,6
Reell uthyrningsgrad	97,9%

- Fastigheter belägna både i och utanför stadskärnan



**Malmö**

Antal lägenheter	49
Uthyrbar area, kvm	6 121
Hyresvärde, mkr	9,9
Reell uthyrningsgrad	100,0%

- Fastigheter belägna i stadskärnan



**Helsingborg**

Antal lägenheter	74
Uthyrbar area, kvm	5 178
Hyresvärde, mkr	6,3
Reell uthyrningsgrad	100,0%

- Fastigheter belägna i stadskärnan



**Höganäs**

Antal lägenheter	56
Uthyrbar area, kvm	3 185
Hyresvärde, mkr	5,5
Reell uthyrningsgrad	100,0%

- Nyproduktion



**Svalöv**

Antal lägenheter	54
Uthyrbar area, kvm	3 204
Hyresvärde, mkr	5,3
Reell uthyrningsgrad	100,0%

- Nyproduktion



**Bjuv**

Antal lägenheter	54
Uthyrbar area, kvm	3 224
Hyresvärde, mkr	5,2
Reell uthyrningsgrad	100,0%

- Nyproduktion

## Region Öst

**Visby**

Antal lägenheter	885
Uthyrbar area, kvm	63 109
Hyresvärde, mkr	73,3
Reell uthyrningsgrad	100,0%

- Förvärvat från kommunen
- Fastigheter belägna utanför stadskärnan

**Västervik**

Antal lägenheter	167
Uthyrbar area, kvm	19 009
Hyresvärde, mkr	26,5
Reell uthyrningsgrad	100,0%

- Fastigheter belägna både i och utanför stadskärnan

**Tranås**

Antal lägenheter	312
Uthyrbar area, kvm	23 529
Hyresvärde, mkr	25,3
Reell uthyrningsgrad	98,7%

- Fastigheter belägna i stadskärnan

**Jönköping**

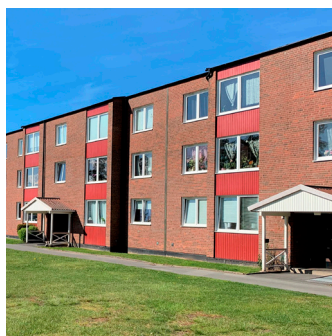
Antal lägenheter	138
Uthyrbar area, kvm	10 410
Hyresvärde, mkr	11,3
Reell uthyrningsgrad	100,0%

- Fastigheter belägna i Huskvarna, utanför Jönköping

**Nybro**

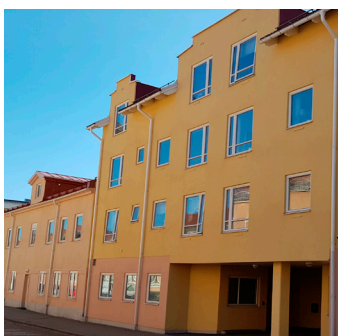
Antal lägenheter	263
Uthyrbar area, kvm	15 592
Hyresvärde, mkr	14,8
Reell uthyrningsgrad	100,0%

- Fastigheter belägna i stadskärnan

**Vaggeryd**

Antal lägenheter	126
Uthyrbar area, kvm	9 252
Hyresvärde, mkr	9,1
Reell uthyrningsgrad	100,0%

- Fastigheter belägna utanför stadskärnan

**Oskarshamn**

Antal lägenheter	32
Uthyrbar area, kvm	6 472
Hyresvärde, mkr	7,0
Reell uthyrningsgrad	100,0%

- Fastigheter belägna i stadskärnan

Region Nord



**Bollnäs**

Antal lägenheter	610
Uthyrbar area, kvm	46 020
Hyresvärde, mkr	51,3
Reell uthyrningsgrad	96,9%

- Fastigheter belägna både i och utanför stadskärnan



**Sundsvall**

Antal lägenheter	430
Uthyrbar area, kvm	29 499
Hyresvärde, mkr	33,7
Reell uthyrningsgrad	98,1%

- Fastigheter belägna utanför stadskärnan

Region Mitt



**Borlänge**

Antal lägenheter	156
Uthyrbar area, kvm	16 091
Hyresvärde, mkr	21,5
Reell uthyrningsgrad	100,0%

- Fastigheter belägna både i och utanför stadskärnan



**Häbo**

Antal lägenheter	142
Uthyrbar area, kvm	11 249
Hyresvärde, mkr	13,7
Reell uthyrningsgrad	99,3%

- Fastigheter belägna i Storstockholm



**Gävle**

Antal lägenheter	131
Uthyrbar area, kvm	9 784
Hyresvärde, mkr	11,2
Reell uthyrningsgrad	99,2%

- Fastigheter belägna i stadskärnan



**Ludvika**

Antal lägenheter	276
Uthyrbar area, kvm	18 951
Hyresvärde, mkr	18,2
Reell uthyrningsgrad	96,0%

- Fastigheter belägna utanför stadskärnan



**Smedjebacken**

Antal lägenheter	81
Uthyrbar area, kvm	6 129
Hyresvärde, mkr	6,1
Reell uthyrningsgrad	97,5%

- Fastigheter belägna i stadskärnan

## Fastighetsförteckning per den 30 september 2021

Kommun	Fastighet	Fastighetstyp	Antal lägenheter					Totalt	Uthyrbar area, kvm			
			1-1,5 RoK	2-2,5 RoK	3-3,5 RoK	4-4,5 RoK	>5 RoK		Bostäder	Lokaler	Övrigt	Totalt
Bollnäs	Annexet 2	Bostäder	2	6	2	1	1	12	924	372	91	1 387
Bollnäs	Balder 2, 3, 4	Bostäder	0	0	10	2	0	12	912	0	0	912
Trelleborg	Boktryckaren 1	Bostäder	16	24	56	0	0	96	6 604	0	212	6 816
Smedjebacken	Hagbacken 4	Bostäder	0	8	0	0	0	8	402	0	0	402
Bollnäs	Gnistan 2	Bostäder	0	6	4	3	0	13	1 031	579	18	1 628
Sundsvall	Gångsta 1:2	Bostäder	13	68	45	13	1	140	10 229	0	0	10 229
Smedjebacken	Kugghjulet 5	Bostäder	0	17	0	0	0	17	970	120	0	1 090
Bollnäs	Häggesta 4:21	Bostäder	8	0	0	0	0	8	392	0	0	392
Bollnäs	Häggesta 7:101-7:102	Bostäder	69	163	44	6	7	289	18 719	372	171	19 262
Malmö	Hällefundran 8	Bostäder	5	34	7	2	1	49	3 187	491	0	3 678
Sundsvall	Härsta 9:3	Bostäder	25	101	149	15	0	290	18 960	0	310	19 270
Ludvika	Lisselmågtorpet 10:14	Bostäder	0	0	0	0	0	0	0	80	40	120
Borlänge	Kvarnsveden 3:196-3:197	Bostäder	27	115	12	2	0	156	8 958	0	119	9 077
Smedjebacken	Mataren 1	Bostäder	0	4	0	0	0	4	201	0	0	201
Smedjebacken	Skakbordet 1 & 2	Bostäder	0	12	0	0	0	12	602	0	0	602
Ludvika	Skälkenstorp 17:1-17:16	Bostäder	2	4	60	0	0	66	4 346	0	0	4 346
Ludvika	Öraberget 11:80-11:82	Bostäder	26	11	9	0	0	46	2 796	0	0	2 796
Bollnäs	Ren 30:17, 30:49, 30:67	Bostäder	4	12	10	0	0	26	1 730	0	0	1 730
Bollnäs	Ren 30:204-351	Bostäder	1	55	33	61	0	150	13 648	52	309	14 009
Bollnäs	Ren 30:352, 30:353	Bostäder	0	28	48	0	0	76	4 932	60	95	5 087
Borlänge	Sigge 5	Lokaler	0	0	0	0	0	0	0	3 942	0	3 942
Ludvika	Örntorp 3:5	Bostäder	0	0	0	0	0	0	0	0	36	36
Malmö	Skrattmäsen 4	Lokaler	0	0	0	0	0	0	0	2 443	0	2 443
Borlänge	Skräddaren 2	Lokaler	0	0	0	0	0	0	0	3 072	0	3 072
Smedjebacken	Borgen 9	Bostäder	2	5	5	0	2	14	864	683	0	1 547
Bollnäs	Säversta 7:75	Bostäder	8	8	0	8	0	24	1 376	0	237	1 613
Bjuv	Tibbarp 1:91	Bostäder	12	18	18	6	0	54	3 204	0	20	3 224
Smedjebacken	Posten 10	Bostäder	0	0	8	0	0	8	744	436	0	1 180
Smedjebacken	Posten 11	Bostäder	3	12	3	0	0	18	1 027	80	0	1 107
Ludvika	Öraberget 10:39-59:2	Bostäder	34	41	31	6	0	112	6 950	461	46	7 457
Ludvika	Örntorp 1:29-5:35	Bostäder	0	28	24	0	0	52	4 197	0	0	4 197
Helsingborg	Navaren 8 & 10	Bostäder	0	65	8	1	0	74	4 535	81	562	5 178
Svalöv	Felestad 27:146	Bostäder	12	18	18	6	0	54	3 204	0	0	3 204
Höganäs	Sjöcrona 6 & 7	Bostäder	15	20	15	6	0	56	3 185	0	0	3 185
Trelleborg	Fagerängen 1-6	Bostäder	72	141	125	12	9	359	24 256	5 397	203	29 856
Trelleborg	Katten 40	Bostäder	1	3	8	0	0	12	815	140	11	966
Trelleborg	Linden 12	Bostäder	2	12	2	1	0	17	999	39	2	1 040
Trelleborg	Stigbygeln 6	Bostäder	26	31	24	1	3	85	5 302	33	69	5 404
Trelleborg	Triangeln 45	Bostäder	4	6	5	0	0	15	899	292	25	1 216
Trelleborg	Delfinen 51&52	Bostäder	9	58	16	1	0	84	5 352	1 484	45	6 881
Trelleborg	Husaren 16	Bostäder	0	3	9	0	0	12	926	0	47	973
Trelleborg	Husaren 17	Bostäder	8	4	6	0	0	18	990	0	0	990
Trelleborg	Triangeln 40	Bostäder	18	3	0	0	0	21	699	0	20	719
Trelleborg	Lavendeln 1	Bostäder	0	3	3	3	0	9	579	0	0	579
Trelleborg	Spoven 3	Bostäder	16	2	0	0	0	18	761	0	0	761
Trelleborg	Sjöjungfrun 11	Bostäder	7	8	16	4	0	35	2 291	509	0	2 800
Trelleborg	Väduren 8 & 13	Bostäder	1	13	5	0	0	19	1 210	5 325	0	6 535
Trelleborg	Gamen 15	Bostäder	0	0	0	5	0	5	460	0	0	460
Trelleborg	Illern 1 & Hermelinen 1,2,4	Bostäder	25	24	12	2	0	63	3 536	751	130	4 417
Trelleborg	Hermelinen 3	Bostäder	0	0	0	0	0	0	0	808	0	808
Trelleborg	Lodjuret 1	Bostäder	0	4	6	0	0	10	707	0	0	707
Trelleborg	Orren 22	Bostäder	0	10	17	0	0	27	2 022	392	0	2 414
Bollnäs	Ren 30:184	Mark	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Trelleborg	Delfinen 4	Mark	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Trelleborg	Delfinen 5	Mark	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Trelleborg	Delfinen 7	Mark	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Trelleborg	Delfinen 8	Mark	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Kommun	Fastighet	Fastighetstyp	Antal lägenheter					Totalt	Uthyrbar area, kvm			
			1-1,5 RoK	2-2,5 RoK	3-3,5 RoK	4-4,5 RoK	>5 RoK		Bostäder	Lokaler	Övrigt	Totalt
Visby	Stäven 1	Bostäder	79	101	283	19	0	482	32 661	2 472	0	35 133
Visby	Bogen 1	Bostäder	69	144	170	20	0	403	26 503	1 473	0	27 976
Tranås	Hästen 1	Bostäder	5	6	11	1	0	23	1 421	32	3	1 456
Tranås	Mården 13	Bostäder	2	8	2	1	1	14	893	14	0	907
Tranås	Tigern 7	Bostäder	4	2	5	0	0	11	610	196	0	806
Tranås	Tjädern 20	Bostäder	3	25	13	0	0	41	2 660	302	0	2 962
Tranås	Vega 2	Bostäder	0	16	0	0	0	16	932	137	24	1 093
Tranås	Lyran 5	Bostäder	2	4	3	0	0	9	582	0	0	582
Tranås	Muraren 1	Bostäder	2	4	0	1	0	7	432	0	20	452
Tranås	Spinnaren 9	Bostäder	0	0	5	0	0	5	371	0	0	371
Tranås	Norrmalm 13	Bostäder	2	4	11	4	0	21	1 621	556	10	2 187
Tranås	Höken 14	Bostäder	6	2	2	0	0	10	544	0	30	574
Tranås	Snickaren 9	Bostäder	2	0	8	0	0	10	655	30	16	701
Tranås	Snickaren 13	Bostäder	2	0	4	0	0	6	410	120	47	577
Tranås	Eldaren 23	Bostäder	0	11	4	0	0	15	1 027	0	0	1 027
Tranås	Duvan 18	Bostäder	3	6	0	0	0	9	437	30	0	467
Tranås	Våduren 1	Bostäder	1	3	0	1	0	5	344	0	0	344
Tranås	Lokatten 14	Bostäder	6	5	4	2	0	17	918	1 007	25	1 950
Tranås	Södra Gyllenfors 21	Bostäder	1	1	2	1	1	6	497	0	35	532
Tranås	Strömsholmen 1	Bostäder	2	17	6	6	4	35	2 642	15	0	2 657
Tranås	Bägaren 4	Bostäder	0	5	2	1	0	8	555	0	0	555
Tranås	Biljarden 15	Bostäder	1	9	2	5	0	17	1 255	0	42	1 297
Tranås	Knekten 1	Bostäder	0	18	3	6	0	27	1 943	90	0	2 033
Oskarshamn	Elefanten 30	Bostäder	0	0	0	0	0	0	0	2 532	0	2 532
Oskarshamn	Duvan 4	Bostäder	3	8	6	0	0	17	1 143	0	0	1 143
Oskarshamn	Duvan 5	Bostäder	7	1	5	1	1	15	954	0	0	954
Oskarshamn	Oskarshamn 3:9	Mark	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Oskarshamn	Orion 2	Lokaler	0	0	0	0	0	0	0	1 744	99	1 843
Västervik	Fogden 1	Lokaler	0	0	0	0	0	0	0	4 409	25	4 434
Nybro	Lärkan 13 & Bofinken 6	Bostäder	9	42	6	0	0	57	3 168	0	275	3 442
Nybro	Delfinen 1	Bostäder	10	18	13	0	0	41	2 170	0	130	2 300
Nybro	Räven 1	Bostäder	17	30	31	0	0	78	4 518	0	324	4 842
Nybro	Valen 1	Bostäder	18	54	15	0	0	87	4 706	0	303	5 008
Vaggeryd	Staren 5	Bostäder/ lokaler	3	0	11	0	0	14	878	229	0	1 107
Vaggeryd	Trasten 3	Lokaler	0	0	4	0	0	4	304	0	0	304
Vaggeryd	Ålen 1	Bostäder	9	13	11	3	0	36	2 510	136	19	2 665
Vaggeryd	Ålen 2	Bostäder	9	13	11	3	0	36	2 510	0	22	2 532
Vaggeryd	Ålen 4	Bostäder/ lokaler	9	14	9	4	0	36	2 508	136	0	2 644
Västervik	Fabrikanten 10-11	Bostäder/ lokaler	2	4	7	0	0	13	847	0	49	896
Västervik	Fabrikanten 21	Bostäder	6	6	9	0	0	21	1 382	0	32	1 413
Västervik	Hovslagaren 19	Bostäder	1	4	3	2	1	11	880	0	0	880
Västervik	Jättegrötan 2	Bostäder	0	8	16	20	0	44	4 080	0	67	4 147
Västervik	Krämarens 7	Bostäder	0	2	3	2	0	7	577	335	0	912
Västervik	Masten 3	Bostäder	1	7	0	0	0	8	420	0	0	420
Västervik	Svanen 7	Bostäder	2	4	2	2	0	10	658	0	0	658
Västervik	Tuppen 9	Bostäder	3	5	4	0	0	12	648	0	12	660
Västervik	Långholmen 1	Bostäder	0	5	7	1	0	13	970	452	0	1 422
Västervik	Skeppet 5	Bostäder	0	6	6	6	0	18	1 318	0	100	1 418
Västervik	Residenset 12	Bostäder	1	2	3	0	0	6	435	193	0	628
Västervik	Prosten 22	Bostäder/ lokaler	1	3	0	0	0	4	261	300	0	561
Västervik	Lingonet 18	Lokaler	0	0	0	0	0	0	0	560	0	560
Huskvarna	Ekorren 1	Bostäder	30	19	60	29	0	138	9 921	198	291	10 410
Ronneby	Elsa 12	Bostäder	0	11	3	0	0	14	901	0	0	901
Ronneby	Ernst 1	Bostäder/ lokaler	0	1	1	0	0	2	155	171	0	326



Kommun	Fastighet	Fastighetstyp	Antal lägenheter					Totalt	Uthyrbar area, kvm			
			1-1,5 RoK	2-2,5 RoK	3-3,5 RoK	4-4,5 RoK	>5 RoK		Bostäder	Lokaler	Övrigt	Totalt
Ronneby	Ernst 7	Bostäder/ lokaler	0	10	9	2	0	21	1 676	2 514	256	4 446
Ronneby	Frans 1	Bostäder	1	8	3	1	0	13	990	0	115	1 105
Ronneby	Gertrud 12	Bostäder	5	21	10	8	0	44	3 298	178	50	3 526
Ronneby	Knut 19	Bostäder/ lokaler	7	15	0	0	0	22	1 256	1 937	62	3 255
Ronneby	Per 6	Bostäder	0	1	5	1	0	7	629	483	2	1 114
Ronneby	Ronneby 25:27	Mark	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ronneby	Skytten 3 & 4	Bostäder	6	1	10	0	0	17	1 011	110	80	1 201
Ronneby	Johannishus 1:19	Lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ronneby	Björnen 4	Bostäder	6	12	12	0	0	30	1 668	55	107	1 830
Ronneby	Björnen 5	Bostäder	9	15	18	0	0	42	2 472	0	26	2 498
Ronneby	Brottaren 3	Bostäder	0	35	39	0	0	74	4 645	110	72	4 827
Ronneby	Fäktaren 9	Bostäder	0	10	17	0	0	27	1 871	88	0	1 959
Ronneby	Illern 1	Bostäder	1	0	3	4	1	9	772	145	0	917
Ronneby	Illern 2	Bostäder	4	14	21	9	0	48	3 533	331	0	3 864
Ronneby	Löparen 3	Bostäder	0	31	23	2	0	56	3 244	380	147	3 771
Ronneby	Ronneby 24:12	Mark	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gävle	Vallbacken 10:5	Bostäder	11	8	10	0	0	29	1 613	173	65	1 851
Gävle	Vallbacken 10:6	Bostäder	0	16	0	0	0	16	944	0	58	1 002
Gävle	Vallbacken 10:7	Bostäder	3	9	12	2	0	26	1 926	173	8	2 107
Gävle	Väster 29:5	Bostäder	9	18	29	3	1	60	4 038	481	305	4 824
Skokloster	Skokloster 15:1	Bostäder	3	1	6	3	3	16	1 286	57	0	1 343
Skokloster	Skokloster 15:2	Bostäder	0	9	11	4	0	24	1 780	0	0	1 780
Skokloster	Skokloster 15:3	Bostäder	16	12	6	0	0	34	1 776	0	0	1 776
Skokloster	Skokloster 15:4	Bostäder	5	3	1	0	0	9	445	0	0	445
Skokloster	Skokloster 15:5	Bostäder	0	0	3	1	1	5	445	0	0	445
Skokloster	Skokloster 17:1	Bostäder	0	18	27	9	0	54	4 005	1 455	0	5 460
Motala	Munken 4(a)	Bostäder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Höör	Räven 17(a)	Bostäder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Trelleborg	Bildsnidaren 2(a)	Bostäder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			<b>892</b>	<b>2 146</b>	<b>1 934</b>	<b>357</b>	<b>38</b>	<b>5 367</b>	<b>354 688</b>	<b>55 030</b>	<b>6 167</b>	<b>415 886</b>

### Projektportfölj

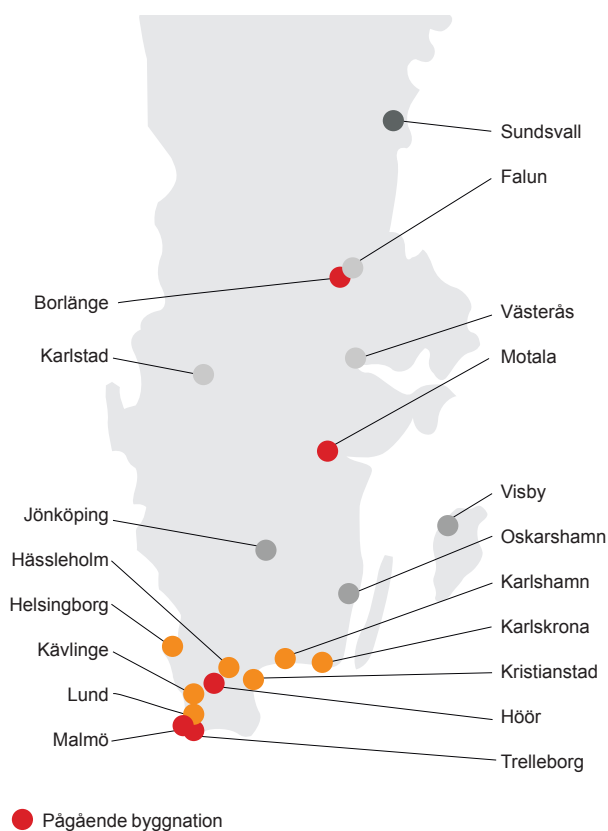
Nedanstående avsnitt innehåller uppskattningar gjorda av KlaraBo avseende bland annat storleken på samt marknadsvärdet och hyresvärdet av fastigheterna i projektportföljen vid färdigställande. Utfallet vid färdigställande kan komma att skilja sig från det som uttrycks i dessa uttalanden.

En central del i Bolagets uttalade tillväxtstrategi är nybyggnation av hållbara, högkvalitativa och kostnadseffektiva hyresrätter genom egenutvecklade och industriellt producerade KlaraBo-hus. KlaraBo har utstakat operationella mål om att

mellan 2021 till 2023 byggstarta minst 200 lägenheter per år, och därefter minst 500 lägenheter årligen.

Per den 30 september 2021 uppgår KlaraBos projektportfölj till 1 397 lägenheter, varav 173 lägenheter är i byggnation. Den uthyrbara boarean bedöms uppgå till cirka 87 000 kvadratmeter. Förväntat hyresvärde uppgår till 143 mkr och förväntat marknadsvärde vid färdigställande uppgår till cirka 2 800 mkr. Total investering för att realisera projektportföljen bedöms uppgå till cirka 2 300 mkr. Se tabell nedan för detaljerad information.

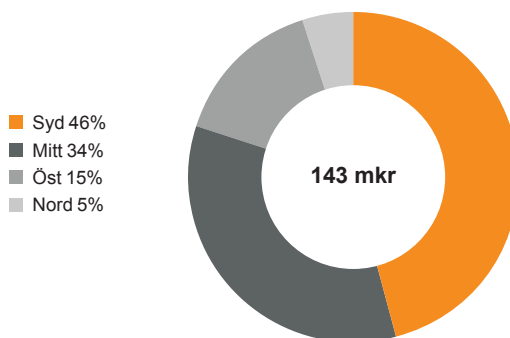
Geografisk fördelning av projektportföljen per den 30 september 2021



Översikt projektportfölj per den 30 september 2021

<b>1 397</b> Antal lägenheter i projektportföljen	<b>173</b> Antal lägenheter under byggnation
<b>1 224</b> Antal lägenheter under planering	<b>87 000 kvm</b> Uthyrbar boarea
<b>143 mkr</b> Förväntat hyresvärde	<b>2 837 mkr</b> Förväntat marknadsvärde vid färdigställande

Fördelning per region per den 30 september 2021, hyresvärde



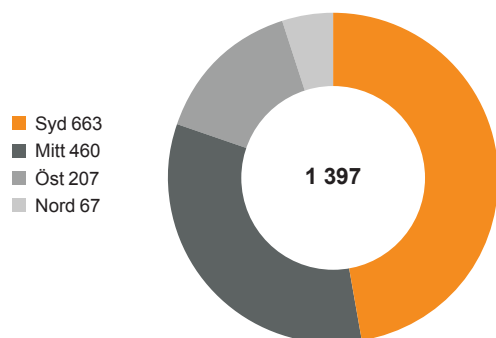
## Projektportfölj per den 30 september 2021

Projekt	Kommun	Antal lägenheter	Bedömd byggstart	Bedömd inflyttning	Area, tkvm		Bedömt fastighetsvärde		Bedömt hyresvärde		Ägarandel	Status
					BTA	BOA	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm		
<b>Pågående byggnation</b>												
Hällefstrand 8 källare	Malmö	5	2021	2021	0,2	0,2	8	51 613	0,3	1 950	100%	–
Räven 1	Höör	41	2021	2022	3,3	2,8	80	28 894	4,2	1 503	100%	–
Munken 4	Motala	46	2021	2021	4,1	3,3	106	32 278	5,7	1 742	100%	–
Kvarnsveden 3:197	Borlänge	58	2021	2022	4,5	3,7	135	36 875	6,8	1 855	60%	–
Bildsnidaren 2	Trelleborg	23	2021	2022	1,7	1,4	57	41 514	2,7	1 962	100%	–
<b>Sum</b>		<b>173</b>			<b>13,8</b>	<b>11,2</b>	<b>385</b>	<b>34 321</b>	<b>19,6</b>	<b>1 749</b>		
<b>I planering</b>												
Navaren 8 & 10 vind	Helsingborg	16	2021	2022	0,7	0,6	30	47 750	1,2	1 878	100%	Bygglov godkänt
Härsta 9:3	Sundsvall	67	2022	2022	5	4,4	157	36 105	7,9	1 816	60%	Bygglov godkänt
Aspeholm 13	Lund	20	2022	2022	1,4	1,2	37	30 267	2,0	1 662	100%	Bygglövsprojekttering pågår
Hällefstrand 8 vind	Malmö	17	2022	2023	0,6	0,4	22	51 613	0,8	1 950	100%	Planarbete pågår
Gullbernahult 12	Karlskrona	46	2022	2022	3,0	2,6	74	28 049	3,8	1 450	60%	Bygglov inlämnat
Rödjan 7	Kävlinge	238	2022	2023	20,0	15,5	456	29 413	24,0	1 550	60%	Planarbete pågår
Falun 9:22	Falun	135	2022	2023	10,0	8,7	223	25 556	12,6	1 450	60%	Planarbete pågår
Hässleholm 87:22	Hässleholm	61	2022	2023	4,5	3,8	98	25 556	5,6	1 450	100%	Planarbete pågår
Letten 1	Karlstad	118	2022	2023	10,0	7,7	257	33 333	11,9	1 550	60%	Planarbete pågår
Lasarettet 8	Karlshamn	59	2022	2023	4,6	3,8	91	23 832	5,5	1 432	60%	Planarbete pågår
Tellus 1	Motala	48	2022	2023	3,9	3,1	84	27 368	4,9	1 600	60%	Bygglov inlämnat
Sätra	Västerås	55	2023	2024	4,5	3,6	140	38 971	6,8	1 900	100%	Detaljplan lagakraft
Navaren 8 & 10 förtätning	Helsingborg	30	2023	2024	2,5	2,0	106	53 125	4,0	2 000	100%	Inväntar planbesked
Fängelset 2	Kristianstad	107	2024	2025	7,5	6,0	252	41 842	11,4	1 890	100%	Planarbete pågår
Ekorren 1	Huskvarna	74	2023	2024	6,0	4,8	179	37 333	8,2	1 700	100%	Detaljplan lagakraft
Elefanten 30	Oskarshamn	39	2022	2023	2,5	2,0	53	26 844	3,0	1 508	100%	Bygglov godkänt
Bogen 1	Visby	94	2024	2025	7,1	5,6	192	34 118	9,9	1 750	100%	Planarbete pågår
<b>Sum</b>		<b>1 224</b>			<b>93,9</b>	<b>75,9</b>	<b>2 452</b>	<b>32 286</b>	<b>123,5</b>	<b>1 626</b>		
<b>Total</b>		<b>1 397</b>			<b>107,6</b>	<b>87,2</b>	<b>2 837</b>	<b>32 548</b>	<b>143,1</b>	<b>1 642</b>		

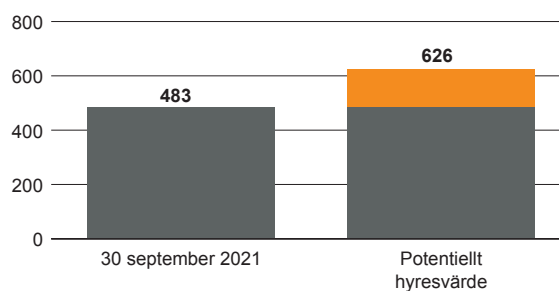
## Pågående nybyggnation och projektutveckling per den 30 september 2021

	Antal projekt	Antal lägenheter	Area, tkvm		Investering, mkr		Hyresvärde		Drift-netto, mkr	Förväntat värde vid färdigställande, mkr
			BOA	LOA	Bedömd	Upparbetad	mkr	kr/kvm		
Pågående nybyggnation	5	173	13,8	11,2	327,9	104,0	19,6	1 749	16,5	385,2
Pågående projektutveckling	17	1 224	93,9	75,9	1 996,0	6,2	123,5	1 626	102,6	2 451,5
<b>Totalt</b>	<b>22</b>	<b>1 397</b>	<b>107,6</b>	<b>87,2</b>	<b>2 323,9</b>	<b>110,2</b>	<b>143,1</b>	<b>1 642</b>	<b>119,2</b>	<b>2 836,8</b>

## Planerade byggerter per region per den 30 september 2021



## Hyresvärde per den 30 september 2021, mkr



**Intäktsfördelning mellan KlaraBos affärsområden**

Nedan följer en sammanställning av Bolagets intäkter uppdelat mellan Bolagets två affärsområden fastighetsförvaltning och projektutveckling. Koncerngemensamma poster redovisas som övrigt. Sammanställningen omfattar räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018 samt perioderna 1 januari – 30 september 2021 och 2020.

	2021 jan–sep <sup>1)</sup>	2020 jan–sep <sup>1)</sup>	2020 jan–dec <sup>2)</sup>	2019 jan–dec <sup>2)</sup>	2018 jan–dec <sup>2)</sup>
Fastighetsförvaltning	229,2	123,2	178,8	99,0	0,5
Projektutveckling	–	–	–0,1	0,1	–
Övrigt	–	0,1	0,1	–	2,5
<b>Totalt</b>	<b>229,2</b>	<b>123,3</b>	<b>178,8</b>	<b>99,0</b>	<b>3,0</b>

<sup>1)</sup> Hämtat från KlaraBos ej reviderade, men översiktligt granskade, delårsrapport för perioden januari – september 2021.

<sup>2)</sup> Hämtat från KlaraBos interna system.

# Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmågan på tolv månadersbasis per den 30 september 2021 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.

Aktuell intjäningsförmåga tar sin utgångspunkt i de fastigheter som ägdes den 30 september 2021 och dessas finansiering, varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som förvaltningsverksamheten har vid denna tidpunkt. Transaktioner och färdigställande av pågående nybyggnation med tillträde och färdigställande efter den 30 september 2021 är därmed inte inkluderat i beräkningen. Vidare har värdeutveckling i fastighetsbeståndet och värdeförändringar avseende derivat, samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar inte beaktats i den aktuella intjäningsförmågan.

- Intäkterna i intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter på helårsbasis. Det innebär att all vakans vid rapporttillfället, även tillfällig sådan, uppräknas till helårsbasis.
- Kostnaderna i driftnettot bedöms utifrån ett normalår med utgångspunkt i budgeten som baseras på historiskt utfall. Kostnaderna är framtagna på helårsbasis och inkluderar drift- och underhåll, fastighetsskatt samt fastighetsadministration.

- Central administration är bedömda på årsbasis utifrån aktuell omfattning av administration. Fastigheter som förvärvats under perioden har justerats till helår. Vid nyförvärv inkluderas övertagen administrativ personal enligt förvärvsinformation.
- Finansiella intäkter/kostnader har baserats på aktuell räntebärande skuld och koncernens genomsnittliga räntenivå per rapporttillfället inklusive effekt av derivatinstrument.

## Aktuell intjäningsförmåga per den 30 september 2021

mkr	30 september 2021
<b>Hyresintäkter</b>	<b>454,2</b>
Driftkostnader	-121,9
Underhåll	-37,0
Fastighetsskatt	-8,6
Fastighetsadministration	-23,4
<b>Driftnetto</b>	<b>263,3</b>
Överskottsgrad, %	58%
Central administration	-34,7
Finansiella intäkter och kostnader	-81,9
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>146,7</b>
<b>Förvaltningsresultat hänförligt till:</b>	
Moderbolagets ägare	146,7
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,37
Antal aktier, miljoner	107,2

# Revisors rapport avseende aktuell intjäningsförmåga

## Oberoende revisors rapport avseende aktuell intjäningsförmåga

### Till styrelsen i KlaraBo Sverige AB (publ), org.nr 559029-2727

Vi har fått i uppdrag att lämna en rapport om styrelsens sammanställning av aktuell intjäningsförmåga för KlaraBo Sverige AB (publ) ("bolaget").

Intjäningsförmågan och de väsentliga antaganden som den bygger på har upprättats av KlaraBo Sverige AB:s (publ) styrelse för att uppfylla kraven i den delegerade förordningen (EU) 2019/980, bilaga 1, avsnitt 11.

#### Styrelsens ansvar för resultatprognosen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvar för att upprätta och presentera aktuell intjäningsförmåga, i enlighet med kraven i den delegerade förordningen (EU) 2019/980, bilaga 1 punkterna 11.2 och 11.3 och vägledningen "ESMA: s Riktlinjer om informationskrav enligt prospektförordningen". I dessa krävs att den aktuella intjäningsförmågan ska presenteras på ett sätt som är både jämförbart med den historiska finansiella informationen och förenlig med bolagets redovisningsprinciper.

#### Vårt oberoende och vår kvalitetskontroll

Vi har följt kraven på oberoende och andra yrkesetiska krav i Sverige, som bygger på grundläggande principer om hederlighet, objektivitet, professionell kompetens och vederbörlig omsorg, sekretess och professionellt uppträdande.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1<sup>1)</sup> (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om den aktuella intjäningsförmågan har sammanställts av styrelsen i enlighet med den grund för upprättande av aktuell intjäningsförmåga som beskrivits ovan och att denna grund är förenlig med bolagets redovisningsprinciper.

Vi har utfört uppdraget i enlighet med International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 Andra bestyrkande-uppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information (omarbetad) samt ISAE 3400 Granskning av framtida finansiell information ("The Examination of

Prospective Financial Information") som har utfärdats av International Auditing and Assurance Standards Board.

Vårt arbete inkluderade utvärdering av styrelsens processer för sammanställningen av den aktuella intjäningsförmågan och utvärdera om grunden för den redovisning som används för den aktuella intjäningsförmågan överensstämmer med bolagets redovisningsprinciper.

Vi planerade och utförde vårt arbete för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att den aktuella intjäningsförmågan har presenterats på ett sätt som är jämförbart med den historiska finansiella informationen och att de redovisningsprinciper som används för den aktuella intjäningsförmågan är i överensstämmelse med bolagets redovisningsprinciper.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Vi har ingen skyldighet att lämna och lämnar inte heller något uttalande avseende möjligheten för KlaraBo Sverige AB (publ) att uppnå den aktuella intjäningsförmågan eller de antaganden som ligger till grund för upprättandet av sammanställningen av den aktuella intjäningsförmågan. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av den aktuella intjäningsförmågan utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

#### Uttalande

Eftersom intjäningsförmågan samt dess antaganden avser framtiden och har upprättats med grund i antaganden om framtida händelser och åtgärder som till sin natur är mycket osäkra, kan vi inte uttala oss om det verkliga utfallet av de resultat som beräknats kommer att motsvara de som visas i den aktuella intjäningsförmågan. Avvikelsena kan komma att bli väsentliga.

Enligt vår uppfattning har den aktuella intjäningsförmågan sammanställts på ett riktigt sätt enligt de förutsättningar som anges ovan och dessa förutsättningar överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av KlaraBo Sverige AB (publ).

#### Övriga upplysningar

Intjäningsförmågan och vår rapport om den har utarbetats för det syfte som anges i det inledande stycket och är därför inte lämplig för ett annat ändamål.

Malmö den 22 november 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund  
Auktoriserad revisor

<sup>1)</sup> ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revisioner och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster.

# Proformaredovisning

## Inledning

Den 26 maj 2021 ingick KlaraBo ett avtal avseende förvärv av Kuststaden Projektutveckling AB och KPU Bostadsförvaltning AB (tillsammans **"Kuststaden"**). Tillträde skedde den 24 juni 2021. Genom förvärvet av Kuststaden adderades drygt 2 300 lägenheter under förvaltning till KlaraBos bestånd i bland annat Visby, Ronneby och Jönköping. För vidare information om KlaraBos fastighetsbestånd, se avsnittet "Fastighetsbestånd". Efter förvärvet har Kuststaden Projektutveckling AB och KPU Bostadsförvaltning AB bytt namn till KlaraBo Projektutveckling AB respektive KlaraBo Bostadsförvaltning AB.

Förvärvet av Kuststaden kommer att ha en påverkan på KlaraBos framtida resultat. Den finansiella proformaredovisningen har därför upprättats som en illustration avseende hur Koncernens resultat för perioden 1 januari 2021 – 30 september 2021 kunde ha sett ut om förvärvet av Kuststaden genomförts och tillträtts 1 januari 2021. Förvärvet av Kuststaden har tillträtts och är således konsoliderat i KlaraBos balansräkning per den 30 september 2021, se avsnittet "Utvald historisk finansiell information – Koncernens balansräkning i sammandrag".

Proformaredovisningen är endast tänkt att beskriva en hypotetisk situation och har framtagits endast i illustrativt syfte för att informera och är inte avsedd att visa periodens resultat om ovanstående händelser hade inträffat vid ovan nämnda datum. Den visar inte heller verksamhetens resultat vid en framtida tidpunkt. Eventuella synergier eller integrationskostnader har ej beaktats i proformaredovisningen. Uppgifterna som ligger till grund för proformaredovisningen har hämtats från KlaraBos interna ekonomisystem.

## Grunder för proformaredovisningen

Proformaredovisningen är upprättad i enlighet med IFRS så som de antagits av EU, och därmed i enlighet med KlaraBos redovisningsprinciper såsom de beskrivs i årsredovisningen för 2020. Även Kuststaden har upprättat sina räkenskaper i enlighet med IFRS, och därmed har inga justeringar behövs göra i proformaredovisningen för att anpassa Kuststadens räkenskaper till KlaraBos redovisningsprinciper. Resultaträkningen som ligger till grund för proformaredovisningen är en oreviderad resultaträkning januari till september 2021, se avsnittet "Utvald historisk finansiell information – Totalresultat för Koncernen i sammandrag". Uppgifterna avseende Kuststaden som ligger till grund för proformaredovisningen har hämtats från KlaraBos interna ekonomisystem, som även inkluderar Kuststadens ekonomisystem efter förvärvet.

Angivna belopp i tabellen nedan har avrundats medan beräkningar är utförda med ett större antal decimaler. Avrundningarna kan därför medföra att vissa sammanställningar till synes inte summerar.

Generella synergier eller kostnader för integration har inte inkluderats i proformaredovisningen.

## Rörelse- vs tillgångsförvärv

Transaktionen har vid tidpunkten för upprättandet av proformaredovisningen klassificerats som ett tillgångsförvärv enligt IFRS 3. Klassificering av en transaktion som ett rörelse- eller tillgångsförvärv görs i enlighet med ett antal bedömningskriterier som föreskrivs i IFRS 3.

## Förvärvsanalys

I proformaredovisningen har köpeskillingen beräknats till 1 281,3 miljoner kronor och är baserad på eget kapital i de förvärvande bolagen per 31e mars 2021 med återläggning av uppskjuten skatt. Förvärvet finansieras genom dels en kontantdel uppgående till 109,3 miljoner kronor, dels apportemission. Vederlag i form av aktier uppgår till 1 172,0 miljoner kronor motsvarande 40,7 miljoner aktier av serie B.

Förvärvsanalysen har baserats på verkliga värden per tillträdesdagen. Uppskjuten skatt i de förvärvande bolagen har på koncernnivå, per tillträdesdagen, eliminerats mot köpeskillingen. Övervärden har bokats mot förvaltningsfastigheter.

## Transaktionskostnader och finansiering

Emissionskostnader uppgår till 3,9 miljoner kronor och transaktionskostnader uppskattas till 18 miljoner kronor. Då förvärvet i sin helhet finansierats genom en kontantdel och apportemission medför detta att inga ytterligare finansiella kostnader belastar Bolaget. Emissions- och transaktionskostnader är av engångskaraktär och inte återkommande. Transaktionskostnader har bokats mot förvaltningsfastigheter medan emissionskostnader bokats mot eget kapital.

## Proformajusteringar

Bolaget har gjort bedömningen att inga proformajusteringar krävs.

**Proformaresultaträkning**

Mkr	Justeringar			Proforma 1 jan – 30 september 2021 IFRS Ej reviderat
	KlaraBo 1 jan – 30 september 2021 IFRS Ej reviderat	KPU Bostadsförvaltning AB 1 jan – 23 juni 2021 IFRS Ej reviderat	Kuststaden Projektutveckling AB 1 jan – 23 juni 2021 IFRS Ej reviderat	
Intäkter	229,2	44,9	47,4	321,4
Fastighetskostnader	-102,1	-17,5	-22,2	-141,8
<b>Driftnetto</b>	<b>127,1</b>	<b>27,3</b>	<b>25,2</b>	<b>179,6</b>
Centrala administrationskostnader	-25,4	-1,7	-6,7	-33,7
<b>Rörelseresultat</b>	<b>101,7</b>	<b>25,7</b>	<b>18,5</b>	<b>145,8</b>
Finansiella intäkter/kostnader	-48,0	-5,5	-10,7	-64,2
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>53,7</b>	<b>20,2</b>	<b>7,7</b>	<b>81,6</b>
Värdförändringar fastigheter	433,5	117,4	76,9	627,9
Värdförändringar derivat	6,5	-	-	6,5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>493,8</b>	<b>137,6</b>	<b>84,7</b>	<b>716,0</b>
Skattekostnad	-104,7	-27,6	-22,0	-154,3
<b>Periodens resultat</b>	<b>389,1</b>	<b>110,0</b>	<b>62,7</b>	<b>561,8</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b>				
Moderbolagets aktieägare	386,4	110,0	62,7	559,1
Innehav utan bestämmande inflytande	2,7	-	-	2,7



# Revisors rapport avseende proformaredovisning

## Oberoende revisors bestyrkanderapport om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt

Till styrelsen i KlaraBo Sverige AB (publ), org.nr 559029-2727

### Rapport om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt

Vi har slutfört vårt bestyrkandeuppdrag att rapportera om styrelsens sammanställning av finansiell proformainformation för KlaraBo Sverige AB ("bolaget"). Den finansiella proformainformationen består av proformaresultaträkningen för perioden fram till den 30 september 2021. De tillämpliga kriterierna som är grunden utifrån vilken styrelsen har sammanställt den finansiella proformainformationen är angivna i den delegerade förordningen (EU) 2019/980 och beskrivs i på sidan 53.

Den finansiella proformainformationen har sammanställts av styrelsen för att illustrera effekten av förvärvet av Kuststaden Projektutveckling AB och KPU Bostadsförvaltning AB (tillsammans "Kuststaden") på bolagets finansiella resultat för perioden fram till 30 september 2021 som om transaktionen hade ägt rum den 1 januari 2021. Som del av processen har information om bolagets finansiella ställning och finansiella resultat hämtats av styrelsen från bolagets finansiella rapporter för den period som slutade 30 september 2021, om vilka en rapport om en översiktlig granskning har publicerats.

### Styrelsens ansvar för den finansiella proformainformationen

Styrelsen är ansvarig för sammanställningen av den finansiella proformainformationen i enlighet med kraven i den delegerade förordningen (EU) 2019/980.

### Vårt oberoende och vår kvalitetskontroll

Vi har följt krav på oberoende och andra yrkesetiska krav i Sverige, som bygger på grundläggande principer om hederlighet, objektivitet, professionell kompetens och vederbörlig omsorg, sekretess och professionellt uppträdande.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1<sup>1)</sup> (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss huruvida den finansiella proformainformationen, i alla väsentliga avseenden, har sammanställts korrekt av styrelsen i enlighet med den delegerade förordningen (EU) 2019/980, på de angivna grunderna samt att

dessa grunder överensstämmer med bolagets redovisningsprinciper.

Vi har utfört uppdraget enligt International Standard on Assurance Engagements ISAE 3420 "Bestyrkandeuppdrag att rapportera om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt", som har utfärdats av International Auditing and Assurance Standards Board. Standarden kräver att revisorn planerar och utför åtgärder i syfte att skaffa sig rimlig säkerhet om huruvida styrelsen har sammanställt, i alla väsentliga avseenden, den finansiella proformainformationen i enlighet med den delegerade förordningen.

För detta uppdrags syfte, är vi inte ansvariga för att uppdatera eller på nytt lämna rapporter eller lämna uttalanden om någon historisk information som har använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen, inte heller har vi under uppdragets gång utfört någon revision eller översiktlig granskning av den finansiella information som har använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen.

Syftet med finansiell proformainformation i ett prospekt är enbart att illustrera effekten av en betydelsefull händelse eller transaktion på bolagets ojusterade finansiella information som om händelsen hade inträffat eller transaktionen hade genomförts vid en tidigare tidpunkt som har valts i illustrativt syfte. Därmed kan vi inte bestyrka att det faktiska utfallet för händelsen eller transaktionen per 1 januari 2021 hade blivit som den har presenterats.

Ett bestyrkandeuppdrag, där uttalandet lämnas med rimlig säkerhet, att rapportera om huruvida den finansiella proformainformationen har sammanställts, i alla väsentliga avseenden, med grund i de tillämpliga kriterierna, innefattar att utföra åtgärder för att bedöma om de tillämpliga kriterier som används av styrelsen i sammanställningen av den finansiella proformainformationen ger en rimlig grund för att presentera de betydande effekter som är direkt hänförliga till händelsen eller transaktionen, samt att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis för att:

- Proformajusteringarna har sammanställts korrekt på de angivna grunderna.
- Den finansiella proformainformationen avspeglar den korrekta tillämpningen av dessa justeringar på den ojusterade finansiella informationen.
- De angivna grunderna överensstämmer med bolagets redovisningsprinciper.

<sup>1)</sup> ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revisioner och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närallgande tjänster.

De valda åtgärderna beror på revisorns bedömning, med beaktande av hans eller hennes förståelse av karaktären på bolaget, händelsen eller transaktionen för vilken den finansiella proformainformationen har sammanställts, och andra relevanta uppdragsförhållanden.

Uppdraget innefattar även att utvärdera den övergripande presentationen av den finansiella proformainformationen.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### **Uttalande**

Enligt vår uppfattning har den finansiella proformainformationen sammanställts, i alla väsentliga avseenden, enligt de grunder som anges på sidorna 53-54 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Malmö den 22 november 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund  
*Auktoriserad revisor*

# Utvald historisk finansiell information

Nedan presenteras utvald finansiell information för Koncernen avseende räkenskapsåren 2018, 2019 och 2020 samt delårsinformation avseende perioden 1 januari – 30 september 2021 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2020.

Från och med den 1 januari 2019 har Bolaget övergått från att rapportera enligt Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 ("K3") till att rapportera enligt International Financial Reporting Standards ("IFRS") såsom de antagits av EU. I samband med denna övergång har även jämförelsesiffrorna för räkenskapsåret 2018 räknats om i koncernredovisningen för räkenskapsåret 2019.

Den utvalda finansiella information som avser räkenskapsåren 2019 och 2020 är inhämtad från Bolagets reviderade koncernredovisningar för räkenskapsåren 2019 och 2020 vilka har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt IFRS. Eftersom Bolaget har övergått till att rapportera enligt IFRS omfattar koncernredovisningen för 2019 även omräknade jämförelsesiffror för räkenskapsåret 2018. I syfte att presentera den finansiella informationen på ett konsekvent sätt har Bolaget valt att för 2018 presentera konverterad och oreviderad finansiell information, hämtad från koncernredovisningen för 2019. Jämförelsesiffrorna för räkenskapsåret 2018 är oreviderade, varför även den reviderade koncernredovisningen för räkenskapsåret 2018 (upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och K3) införlivas i Prospektet genom hänvisning.

Bolagets koncernredovisningar för räkenskapsåren 2018, 2019 och 2020, införlivade i Prospektet genom hänvisning, har reviderats av Mazars AB. Delårsinformationen avseende perioden 1 januari – 30 september 2021 och motsvarande period 2020 har översiktligt granskats av Bolagets revisor PwC.

Angivna belopp i tabellerna nedan har avrundats medan beräkningar är utförda med ett större antal decimaler. Avrundningarna kan därför medföra att vissa sammanställningar till synes inte summerar.

Informationen i detta avsnitt bör läsas tillsammans med informationen i avsnitten "Aktuell intjäningsförmåga", "Operationell och finansiell översikt" samt "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information".

**Totalresultat för koncernen i sammandrag**

Mkr	2021 1 jan–30 sep <sup>1)</sup>	2020 1 jan–30 sep <sup>1)</sup>	2020 Helår <sup>2)</sup>	2019 Helår <sup>3)</sup>	2018 Helår <sup>3)</sup>
Hysesintäkter	229,2	123,3	176,7	97,7	0,5
Övriga rörelseintäkter	–	–	2,0	1,3	2,5
Fastighetskostnader	–102,1	–55,3	–82,0	–44,2	–1,9
<b>Driftnetto</b>	<b>127,1</b>	<b>67,9</b>	<b>96,8</b>	<b>54,8</b>	<b>1,1</b>
Administrationskostnader	–25,4	–17,9	–24,2	–16,1	–6,7
<b>Rörelseresultat</b>	<b>101,7</b>	<b>50,0</b>	<b>72,6</b>	<b>38,7</b>	<b>–5,6</b>
Räntenetto	–48,0	–26,3	–36,8	–12,3	–0,1
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>53,7</b>	<b>23,7</b>	<b>35,8</b>	<b>26,4</b>	<b>–5,6</b>
Värdeförändringar fastigheter	433,5	264,7	413,0	143,7	4,4
Värdeförändringar derivat	6,5	–5,7	–7,5	3,7	–
Andel av resultat efter skatt från gemensamt styrda företag	–	–	–	–0,1	–0,1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>493,8</b>	<b>282,7</b>	<b>441,3</b>	<b>173,7</b>	<b>–1,4</b>
Skattekostnad	–104,7	–62,0	–96,2	–32,4	–0,6
<b>Periodens resultat</b>	<b>389,1</b>	<b>220,7</b>	<b>345,2</b>	<b>141,3</b>	<b>–2,0</b>
Hänförbart till moderbolagets aktieägare	386,5	170,3	260,0	81,6	–2,0
Hänförbart till innehav utan bestämmande inflytande	2,6	50,4	85,2	59,7	–

<sup>1)</sup> Hämtat från KlaraBos ej reviderade, men översiktligt granskade, delårsrapport för perioden januari – september 2021.

<sup>2)</sup> Hämtat från KlaraBos reviderade konsoliderade finansiella rapport för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2020.

<sup>3)</sup> Hämtat från KlaraBos reviderade konsoliderade finansiella rapport för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2019 med den oreviderade jämförelseperioden som avslutades den 31 december 2018.

## Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	30 sep 2021 <sup>1)</sup>	30 sep 2020 <sup>1)</sup>	31 dec 2020 <sup>2)</sup>	31 dec 2019 <sup>3)</sup>	31 dec 2018 <sup>3)</sup>
<b>TILLGÅNGAR</b>					
Förvaltningsfastigheter	7 405,5	3 242,3	3 452,1	1 899,7	60,1
Inventarier	5,8	0,4	0,6	0,2	–
Immateriella anläggningstillgångar	1,5	–	–	–	–
Andelar i gemensamt styrda företag	16,1	16,1	16,1	16,2	17,9
Fodringar hos gemensamt styrda företag	–	0,1	0,1	0,1	–
Derivatinstrument	2,7	–	–	3,7	–
Andra långfristiga värdepappersinnehav	–	–	–	–	150,0
Uppskjutna skattefordringar	1,4	2,1	1,1	2,1	–
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>7 432,9</b>	<b>3 261,0</b>	<b>3 469,9</b>	<b>1 921,9</b>	<b>228,0</b>
Kund- och hyresfordringar	2,2	1,1	0,4	1,9	0,3
Fodringar gemensamt styrda företag	–	–	–	–	0,2
Övriga fodringar	23,8	14,5	9,4	10,4	5,3
Upparbetad ej fakturerad intäkt	1,5	1,0	1,5	1,0	1,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11,6	3,2	2,4	0,8	0,3
Likvida medel	218,5	160,8	182,7	170,3	196,8
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>257,5</b>	<b>180,5</b>	<b>196,3</b>	<b>184,3</b>	<b>203,9</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>7 690,5</b>	<b>3 441,5</b>	<b>3 666,2</b>	<b>2 106,2</b>	<b>431,9</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
Aktiekapital	5,4	2,4	2,4	1,6	1,6
Övrigt tillskjutet kapital	2 401,2	730,9	730,9	402,8	396,3
Balanserat resultat inklusive årets resultat	712,9	248,4	338,0	78,0	–3,5
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>3 119,5</b>	<b>981,8</b>	<b>1 071,4</b>	<b>482,4</b>	<b>394,4</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	–	357,0	391,6	306,4	–
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 119,5</b>	<b>1 338,7</b>	<b>1 463,0</b>	<b>788,8</b>	<b>394,4</b>
Räntebärande skulder	3 512,8	1 875,2	1 771,8	1 093,1	15,7
Uppskjuten skatteskuld	208,2	83,0	115,9	29,6	0,6
Övriga långfristiga skulder	0,6	–	0,2	0,2	–
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 721,5</b>	<b>1 958,1</b>	<b>1 888,0</b>	<b>1 122,8</b>	<b>16,3</b>
Räntebärande skulder	714,3	65,0	232,5	145,1	13,4
Derivatinstrument	–	2,1	3,8	–	–
Leverantörsskulder	35,4	11,0	15,6	11,2	3,9
Aktuell skatteskuld	18,7	14,5	14,0	6,6	0,1
Övriga kortfristiga skulder	5,2	7,7	5,3	4,0	1,4
Upplupna kostnader	75,8	44,3	44,0	27,7	2,4
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>849,4</b>	<b>144,6</b>	<b>315,2</b>	<b>194,6</b>	<b>21,2</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>7 690,5</b>	<b>3 441,5</b>	<b>3 666,2</b>	<b>2 106,2</b>	<b>431,9</b>

<sup>1)</sup> Hämtat från KlaraBos ej reviderade, men översiktligt granskade, delårsrapport för perioden januari – september 2021.

<sup>2)</sup> Hämtat från KlaraBos reviderade konsoliderade finansiella rapport för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2020.

<sup>3)</sup> Hämtat från KlaraBos reviderade konsoliderade finansiella rapport för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2019 med den oreviderade jämförelseperioden som avslutades den 31 december 2018.

**Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag**

Mkr	2021 1 jan–30 sep <sup>1)</sup>	2020 1 jan–30 sep <sup>1)</sup>	2020 Helår <sup>2)</sup>	2019 Helår <sup>3)</sup>	2018 Helår <sup>3)</sup>
Resultat före finansnetto	101,7	50,0	72,6	38,7	-5,9
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0,6	0,1	0,1	0,0	0,3
Betald ränta	-45,8	-22,0	-30,9	-13,0	-0,1
Betald skatt	-14,4	-3,8	-4,8	-2,6	-
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	69,8	-5,0	-	6,2	-5,2
Minskning(+)/ökning(-) av rörelseskulder	-64,3	12,2	14,0	-8,8	6,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>47,5</b>	<b>31,6</b>	<b>51,1</b>	<b>20,5</b>	<b>-4,6</b>
Förvärv av förvaltningsfastigheter	33,7	-311,7	-312,1	-531,9	-
Utköp av innehav utan bestämmande inflytande	-406,2	-	-	-	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-115,1	-45,3	-65,3	-16,9	-
Nyproduktionsinvesteringar	-100,0	-75,1	-115,8	-78,0	-45,5
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-1,1	-0,2	-	-	-
Erhållet investeringsstöd	25,5	25,2	25,2	16,8	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,4	-	-0,4	-0,2	-
Förvärv av intresseföretag	-	-	-	-	-0,1
Lämnat aktieägartillskott till intresseföretag	-	-	-	-	-17,9
Förvärv av långfristiga värdepappersinnehav	-	-	-	-	-150,0
Erhållen utdelning noterade aktier	-	-	-	4,4	-
Försäljning av långfristiga värdepappersinnehav	-	-	-	150,0	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-563,6</b>	<b>-407,2</b>	<b>-468,5</b>	<b>-455,8</b>	<b>-213,5</b>
Nyemission	309,8	327,6	327,4	-0,0	284,1
Likvid från aktieoptioner	3,9	1,4	1,4	0,6	0,1
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	251,8	-
Nyupptagna finansiella skulder	875,3	49,4	109,9	165,0	16,1
Låneupptagningskostnader	-	0,0	-2,2	-2,1	-
Amortering av finansiella skulder	-637,1	-12,3	-17,2	-6,5	-0,1
Förändring byggnadskreditiv	-	-	10,5	-	13,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>551,9</b>	<b>366,1</b>	<b>429,8</b>	<b>408,7</b>	<b>313,2</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>35,8</b>	<b>-9,5</b>	<b>12,4</b>	<b>-26,5</b>	<b>95,1</b>
Likvida medel vid årets början	182,7	170,3	170,3	196,8	101,7
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>218,5</b>	<b>160,8</b>	<b>182,7</b>	<b>170,3</b>	<b>196,8</b>

<sup>1)</sup> Hämtat från KlaraBos ej reviderade, men översiktligt granskade, delårsrapport för perioden januari – september 2021.

<sup>2)</sup> Hämtat från KlaraBos reviderade konsoliderade finansiella rapport för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2020.

<sup>3)</sup> Hämtat från KlaraBos reviderade konsoliderade finansiella rapport för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2019 med den oreviderade jämförelseperioden som avslutades den 31 december 2018.

**Utvalda nyckeltal**

Vissa av de nyckeltal som presenteras nedan är alternativa nyckeltal eller finansiella mått som inte definieras enligt IFRS, vilka inte nödvändigtvis är jämförbara med nyckeltal benämnda på liknande sätt från andra bolags finansiella rapporter. Ledningen använder nyckeltalen för att utvärdera KlaraBos resultat och värdeskapande. Se avsnitt "Utvald historisk finansiell information – Definitioner av nyckeltal" för definitioner och motivering till användande av icke-IFRS-baserade nyckeltal och avsnitt "Utvald historisk finansiell information – Avstämningstabeller för alternativa nyckeltal som inte definieras enligt IFRS" för härledning av de alternativa nyckeltalen.

Notera således att tabellerna och beräkningarna nedan inte har reviderats och ej är IFRS-baserade, såvida inget annat anges.

Mkr	2021 1 jan–30 sep <sup>1)</sup>	2020 1 jan–30 sep <sup>1)</sup>	2020 Helår <sup>2)</sup>	2019 Helår <sup>3)</sup>	2018 Helår <sup>3)</sup>
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
Hysesintäkter, mkr	229,2	123,3	176,7	97,7	0,5
Förvaltningsresultat, mkr	53,7	23,7	35,8	26,4	-5,6
Periodens resultat, mkr	389,1	220,7	345,2	141,3	-2,0
Överskottsgrad, %	55,4%	55,1%	54,1%	55,3%	36,1%
Värde förvaltningsfastigheter, mkr	7 405,5	3 242,3	3 452,1	1 899,7	60,1
Värde förvaltningsfastigheter, kr per kvm	17 496	15 205	16 009	13 209	21 407
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,1%	94,0%	94,5%	92,9%	100,0%
Reell uthyrningsgrad, %	99,0%	99,0%	99,3%	n.a.	n.a.
Total uthyrningsbar yta, tkvm	415,9	208,8	208,8	137,6	1,1
Antal lägenheter i förvaltning	5 367	2 682	2 682	1 819	18
Antal lägenheter i projektutveckling	1 397	1 127	1 159	1 152	1 100
<b>Finansiella</b>					
Soliditet, %	40,6%	38,9%	39,9%	37,5%	91,3%
Belåningsgrad, %	54,1%	54,9%	52,8%	56,2%	n.a.
Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	52,6%	56,6%	55,7%	60,4%	70,6%
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1x	1,8x	2,0x	3,2x	n.a.
EPRA NRV, mkr	3 323,6	1 040,8	1 157,3	495,3	395,0
<b>Aktierelaterade</b>					
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,75	0,30	0,47	0,34	-0,27
Eget kapital per aktie, kr	29,1	20,1	21,9	14,9	12,2
EPRA NRV per aktie, kr	31,0	21,3	23,7	15,3	12,2
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %	153%	-12%	41%	-223%	n.a.
Årlig tillväxt EPRA NRV per aktie, %	45%	62%	55%	25%	n.a.
Antal aktier vid periodens utgång före utspädning, miljoner	107,2	48,8	48,8	32,4	32,4
Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden före utspädning, miljoner	71,3	38,4	41,0	32,4	20,6

<sup>1)</sup> Finansiell information för beräkning av nyckeltal eller nyckeltal hämtat från KlaraBos ej reviderade, men översiktligt granskade, delårsrapport för perioden januari – september 2021.

<sup>2)</sup> Finansiell information för beräkning av nyckeltal eller nyckeltal hämtat från KlaraBos reviderade konsoliderade finansiella rapport för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2020.

<sup>3)</sup> Finansiell information för beräkning av nyckeltal eller nyckeltal hämtat från KlaraBos reviderade konsoliderade finansiella rapport för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2019 med den oreviderade jämförelseperioden som avslutades den 31 december 2018.

## Definitioner av nyckeltal

Nyckeltal	Definition	Syfte
<b>Överskottsgrad</b>	Driftnetto i förhållande till hyresintäkter och övriga rörelseintäkter.	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.
<b>Värde förvaltningsfastigheter, kr per kvm</b>	Förvaltningsfastigheter exklusive nyproduktion i förhållande till fastighetsportföljens totala uthyrningsbara yta	Nyckeltalet visar utvecklingen av värdet på koncernens förvaltningsfastigheter i förhållande till yta över tid.
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad</b>	Kontrakterad hyra i förhållande till hyresvärde	Används för att belysa den ekonomiska uthyrningsgraden i koncernen.
<b>Reell uthyrningsgrad</b>	Antal uthyrda lägenheter, lägenheter som är tomställda till följd av beslut om renovering samt lägenheter med tecknat hyreskontrakt där inflytt ännu inte skett i relation till totalt antal lägenheter.	Används för att belysa den verkliga uthyrningsgraden i koncernen justerad för frivillig vakans i form av renoveringar samt tillfällig omflyttningsvakans.
<b>Soliditet</b>	Totalt eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut	Nyckeltalet används för att belysa koncernens räntekänslighet och stabilitet.
<b>Belåningsgrad</b>	Totala räntebärande skulder med avdrag för likvida medel 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.
<b>Belåningsgrad förvaltningsfastigheter</b>	Räntebärande skulder relaterade till förvaltningsfastigheter i förhållande till förvaltningsfastigheter exklusive pågående nyproduktion	Används för att belysa den finansiella risken och hur stor del av förvaltningsverksamheten som är belånad med räntebärande skulder.
<b>Räntetäckningsgrad</b>	Rörelseresultat på 12-månaders basis i förhållande till räntenetto på tolv månaders basis	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.
<b>EPRA NRV</b>	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, med återläggning av uppskjuten skatt och derivat hänförligt till helägd andel	Nyckeltalet visar KlaraBos substansvärde i ett långsiktigt perspektiv. Tillgångar och skulder i balansräkningen som inte bedöms utfalla, såsom verkligt värde på derivat och uppskjutna skatter är exkluderade.
<b>Förvaltningsresultat per aktie</b>	Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till vägt genomsnittligt antal aktier under perioden	Nyckeltalet visar KlaraBos förvaltningsresultat per aktie och möjliggör analyser över tid och jämförelser.
<b>Eget kapital per aktie</b>	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.
<b>EPRA NRV per aktie</b>	EPRA NRV i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens slut	Nyckeltalet visar KlaraBos substansvärde per aktie i ett långsiktigt perspektiv. Tillgångar och skulder i balansräkningen som inte bedöms utfalla, såsom derivat och uppskjutna skatter är exkluderade. Nyckeltalet är ett etablerat mått som möjliggör analyser över tid.
<b>Årligt tillväxt förvaltningsresultat per aktie</b>	Procentuell förändring av förvaltningsresultat per aktie under perioden	Nyckeltalet används för att belysa tillväxten i KlaraBos förvaltningsresultat per aktie.
<b>Årligt tillväxt EPRA NRV per aktie</b>	Procentuell förändring av EPRA NRV per aktie under perioden	Nyckeltalet används för att belysa tillväxten i KlaraBos långsiktiga substansvärde per aktie.



## Avstämningstabeller för alternativa nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

	2021 1 jan–30 sep	2020 1 jan–30 sep	2020 Helår	2019 Helår	2018 Helår
<b>Överskottsgrad, %</b>					
(A) Driftnetto, mkr	127,1	67,9	96,8	54,8	1,1
(B) Hyresintäkter, mkr	229,2	123,3	176,7	97,7	0,5
(C) Övriga rörelseintäkter, mkr	–	–	2,0	1,3	2,5
A/(B+C) Överskottsgrad, %	55,4%	55,1%	54,1%	55,3%	36,1%
<b>Värde förvaltningsfastigheter, kr per kvm</b>					
(A) Förvaltningsfastigheter, mkr	7 405,5	3 242,3	3 452,1	1 899,7	60,1
(B) Pågående nyproduktioner, mkr	121,9	68,1	127,8	82,2	37,4
(C) Tomträtt, mkr	7,3	–	–	–	–
(D) Uthyrningsbar yta, tusen kvm	415,9	208,8	208,8	137,6	1,1
(A–B–C)/D Värde förvaltningsfastigheter, kr per kvm	17 496	15 205	15 918	13 209	21 407
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>					
(A) Kontrakterad årshyra, mkr	454,2	216,2	220,5	135,2	1,6
(B) Hyresvärde, mkr	482,8	229,9	233,3	145,5	1,6
A/B Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,1%	94,0%	94,5%	92,9%	100,0%
<b>Reell uthyrningsgrad, %</b>					
(A) Totalt antal lägenheter	5 367	2 682	2 682	n.a.	n.a.
(B) Antal outhyrda lägenheter	175	92	72	n.a.	n.a.
(C) Lägenheter ställda för renovering eller med tecknat hyreskontrakt	120	66	53	n.a.	n.a.
1-(B-C)/A Reell uthyrningsgrad, %	99,0%	99,0%	99,3%	n.a.	n.a.
<b>Soliditet, %</b>					
(A) Total eget kapital, mkr	3 119,5	1 338,7	1 463,0	788,8	394,4
(B) Totala tillgångar, mkr	7 690,5	3 441,5	3 666,2	2 106,2	431,9
A/B Soliditet, %	40,6%	38,9%	39,9%	37,5%	91,3%
<b>Belåningsgrad, %</b>					
(A) Långfristiga räntebärande skulder, mkr	3 512,8	1 875,2	1 771,8	1 093,1	15,7
(B) Kortfristiga räntebärande skulder, mkr	714,3	65,0	232,5	145,1	13,4
(C) Likvida medel vid periodens utgång, mkr	218,5	160,8	182,7	170,3	196,8
(D) Förvaltningsfastigheter, mkr	7 405,5	3 242,3	3 452,1	1 899,7	60,1
(A+B–C)/D Belåningsgrad, %	54,1%	54,9%	52,8%	56,2%	n.a.
(E) Byggnadskreditiv hänförligt till påg. nyproduktioner, mkr	34,4	42,7	51,5	41,0	13,0
(F) Säljarreverser, mkr	361,1	100,0	100,0	100,0	–
(G) Pågående nyproduktioner, mkr	121,9	68,1	127,8	82,2	37,4
(A+B–E–F)/(D–G) Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	52,6%	56,6%	55,7%	60,4%	70,6%
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>					
(A) Rörelseresultat rullande 12 mån, mkr	124,3	57,8	72,6	38,7	–5,6
(B) Räntenetto rullande 12 mån, mkr	–58,5	–32,6	–36,8	–12,3	–0,1
A/B Räntetäckningsgrad, ggr	2,1x	1,8x	2,0x	3,2x	n.a.

	2021 1 jan–30 sep	2020 1 jan–30 sep	2020 Helår	2019 Helår	2018 Helår
<b>EPRA NRV, mkr</b>					
(A) Eget kapital moderbolagets aktieägare, mkr	3 119,5	981,8	1 071,4	482,4	394,4
(B) Derivat, mkr	-2,7	2,1	3,8	-3,7	-
(C) Derivat minoritetens andel, mkr	-	-1,2	-0,7	2,1	-
(D) Uppskjuten skatteskuld, mkr	208,2	83,0	115,9	29,6	0,6
(E) Uppskjuten skatteskuld minoritetens andel, mkr	-	-22,9	-32,2	-13,2	-
(F) Uppskjuten skattefordran, mkr	-1,4	-2,1	-1,1	-2,1	-
(G) Uppskjuten skattefordran minoritetens andel, mkr	-	0,2	0,1	0,2	-
(A+B+C+D+E+F+G) EPRA NRV, mkr	3 323,6	1 040,8	1 157,3	495,3	395,0
<b>Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>					
(A) Förvaltningsresultat, mkr	53,7	23,7	35,8	26,4	-5,6
(B) Minoritetens andel, mkr	-	12,3	16,5	15,5	-
(C) Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden före utspädning, miljoner	71,3	38,4	41,0	32,4	20,6
(A-B)/C Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,75	0,30	0,47	0,34	-0,27
<b>Eget kapital per aktie, kr</b>					
(A) Eget kapital moderbolagets aktieägare, mkr	3 119,5	981,8	1 071,4	482,4	394,4
(B) Antal aktier vid periodens utgång före utspädning, miljoner	107,2	48,8	48,8	32,4	32,4
A/B Eget kapital per aktie, kr	29,1	20,1	21,9	14,9	12,2
<b>EPRA NRV per aktie, kr</b>					
(A) EPRA NRV, mkr	3 323,6	1 040,8	1 157,3	495,3	395,0
(B) Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	107,2	48,8	48,8	32,4	32,4
A/B, EPRA NRV per aktie, kr	31,01	21,32	23,70	15,28	12,18
<b>Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %</b>					
(A) Förvaltningsresultat under perioden per aktie, kr	0,75	0,30	0,47	0,34	-0,27
(B) Förvaltningsresultat under föregående period per aktie, kr	0,30	0,34	0,33	-0,27	-
A/B-1 Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %	153%	-12%	41%	-223%	n.a.
<b>Årlig tillväxt EPRA NRV per aktie, %</b>					
(A) EPRA NRV under perioden per aktie, kr	31,01	21,32	23,70	15,28	12,18
(B) EPRA NRV under föregående period per aktie, kr	21,32	13,15	15,28	12,18	-
A/B-1 Årlig tillväxt EPRA NRV per aktie, %	45%	62%	55%	25%	n.a.

# Operationell och finansiell översikt

*Den operationella och finansiella översikten är avsedd att underlätta förståelsen och bedömningen av trender och förändringar i KlaraBos resultat och finansiella ställning. Nedanstående kommentarer till den finansiella utvecklingen baseras på perioderna 1 januari – 30 september 2021 och 1 januari – 30 september 2020 samt räkenskapsåren 2018, 2019 och 2020. Den finansiella informationen är inhämtad från Bolagets reviderade årsredovisningar för 2020 och 2019 (inkluderat oreviderade jämförelsesiffror för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2018, hämtade från Bolagets reviderade årsredovisning för 2019). Bolagets koncernredovisningar för 2019 och 2020 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU.*

*Angivna belopp i detta avsnitt har avrundats medan beräkningar är utförda med ett större antal decimaler. Avrundningarna kan därför medföra att vissa belopp till synes inte summerar.*

*Informationen i detta avsnitt bör läsas tillsammans med informationen i avsnitten "Aktuell intjäningsförmåga", "Utvald historisk finansiell information", "Proformaredovisning" samt "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information".*

## Översikt

KlaraBo är en långsiktig fastighetsägare och utvecklare av hyreslägenheter med en övergripande ambition att erbjuda attraktiva bostäder med rimliga hyror. KlaraBo är verksamma över hela Sverige, från Trelleborg i söder till Sundsvall i norr. Beståndet är indelat i fyra regioner; Syd, Öst, Mitt och Nord. För att realisera ytterligare stordriftsfördelar i förvaltningen är KlaraBos målsättning att växa i alla dessa regioner. Sedan Bolaget grundades år 2017 har Bolaget växt genom förvärv, investeringar i befintligt bestånd samt nyproduktion. Dessa tre områden ligger fortsatt till grund för Bolagets tillväxtstrategi framöver.

KlaraBo förvärvar både förvaltningsfastigheter, företrädesvis med renoveringspotential, samt markområden och byggrätter. Under 2020 genomförde KlaraBo ett större förvärv av en förvaltningsportfölj i Trelleborg om drygt 800 lägenheter, varav merparten med renoveringspotential. I maj 2021 ingick KlaraBo ett avtal avseende förvärv av fastighetsbolagen Kuststaden Projektutveckling AB och KPU Bostadsförvaltning AB (tillsammans "Kuststaden"). Tillträde skedde den 24 juni 2021. Genom förvärvet adderades drygt 2 300 lägenheter under förvaltning till KlaraBos fastighetsbestånd, bland annat i Visby, Ronneby och Jönköping.

Per den 30 september 2021 uppgår fastighetsvärdet till 7 405 mkr inklusive projektvärden och hyresvärdet till cirka 483 mkr. Den uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 416 000 kvadratmeter, varav 85 procent utgörs av bostäder. Det totala antalet lägenheter i förvaltning uppgår till 5 367, varav cirka 3 500 bedöms ha renoveringspotential. Enligt Bolagets bedömning definieras en lägenhet ha renoveringspotential om en renovering medför minst 20 procent hyresökning. KlaraBos nyproduktion sker genom uppförande av egenutvecklade KlaraBo-hus som byggs i trä. Husen, vars gestaltning utformas efter lokala behov i samarbete med kommunen, är kostnadseffektiva och ytsmarta, vilket möjliggör rimliga hyresnivåer. Totalt antal lägenheter i utveckling uppgår till 1 397, varav 173 är i byggnation.

I de historiska räkenskaperna finns en minoritetspost av eget kapital i balansräkningen, vilken uppkom i december 2018 då KlaraBo och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB ("SBB") bildade ett dotterbolag som förvärvade fastigheter med totalt 1 600 lägenheter på sex orter i Sverige. Till följd av det samägda dotterbolaget med SBB uppgick minoritetens andel av eget kapital till 391,6 mkr per den 31 december 2020. Under det första kvartalet 2021 förvärvade KlaraBo SBB:s andel i bolaget. Affären med SBB förbättrade KlaraBos intjänings-

förmåga hänförlig till moderbolagets aktieägare och möjligheter att återinvestera kassaflöden som verksamheten genererar i investeringar i befintligt bestånd, nyproduktion och förvärv. Per den 30 september 2021 uppgick eget kapital till 3 119,5 mkr, som i sin helhet var hänförlig till moderbolagets aktieägare.

### Viktiga faktorer som påverkar KlaraBos intjäningsförmåga och finansiella ställning

Några av de faktorer som påverkar KlaraBos intjäningsförmåga, finansiella ställning och kassaflöde är:

- Makroekonomiska faktorer, den regionalekonomiska utvecklingen och förändringar i räntenivåer
- Hyresnivåer, hyresutveckling och uthyrningsgrad
- Fastighetskostnader
- Administrationskostnader
- Förändringar i fastighetsvärde
- Förmåga att investera i befintligt bestånd
- Förmåga att genomföra nyproduktionsprojekt
- Förmåga att identifiera och genomföra förvärv
- Myndighetsbeslut och skatt

#### *Makroekonomiska faktorer, den regionalekonomiska utvecklingen och förändringar i räntenivåer*

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom ekonomisk tillväxt, befolkningstillväxt, inflation och sysselsättning på såväl nationell som regional nivå. KlaraBo har fastigheter över hela Sverige och påverkas därmed av den regionala ekonomiska utvecklingen på flera geografiska marknader. Konjunkturläget och den ekonomiska tillväxten påverkar sysselsättningsgraden och hushållens inkomstutveckling, vilka i sin tur kan påverka vakansgrad och hyresnivåer då de har en påverkan på utbud och efterfrågan på hyresmarknader.

Förväntningar om inflation påverkar räntenivån och har därmed en påverkan på KlaraBos räntekostnader, vilka utgör en stor kostnadspost för Bolaget. Förändringar i räntenivån kan ha en väsentlig påverkan på KlaraBos resultatgenereringsförmåga. Inflationen påverkar även utvecklingen av andra kostnader för Bolaget.

Slutligen påverkas KlaraBos fastighetsvärderingar av avkastningskravet på fastigheter i allmänhet och på bostadsfastigheter i synnerhet. Avkastningskravet kan variera över tid och påverkas bland annat av den nationella och regionala ekonomiska utvecklingen, förändringar i räntenivå och inflation, nyproduktion av bostäder, intresset för fastighetsinvesteringar, kapitaltillgång och alternativavkastning.

#### *Hyresnivåer, hyresutveckling och uthyrningsgrad*

Uthyrningsgrad och hyresnivåer påverkas generellt av den allmänna konjunkturutvecklingen, förändringar i infrastruktur och lokaltrafik, befolkningstillväxt, sysselsättning och befolkningsstruktur. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker eller ökar påverkas KlaraBos resultat negativt respektive positivt. I regel påverkas KlaraBos hyresnivå och hyresutveckling av den generella hyresjusteringen som sker en gång per år.

Utöver ovan nämnda generella faktorer påverkas KlaraBos hyresnivå av förändringar i fastighetsbeståndet genom exempelvis förvärv, inflyttning i nybyggda lägenheter samt renoveringar.

#### *Fastighetskostnader*

Driftkostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna, såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Variationer i priser på dessa tjänster, till följd av exempelvis väderförhållanden, påverkar Bolagets resultat.

Utgifter för underhåll omfattar åtgärder som primärt genomförs i syfte att långsiktigt bibehålla byggnadens ursprungliga standard. Dessa utgifter kostnadsförs i den utsträckning de utgör reparationer och utbyten av mindre delar. Andra tillkommande utgifter av underhållskaraktär aktiveras i samband med att utgifter uppkommer.

Förvärv och inflyttning i nybyggda lägenheter påverkar fastighetskostnaderna på koncernnivå. Investeringar i befintligt bestånd och renoveringar kan medföra kostnadsänkningar och har därmed en positiv resultatpåverkan för Bolaget.

#### *Administrationskostnader*

Till administrationskostnader hör kostnader på koncernövergripande nivå som inte direkt är hänförliga till fastighetsförvaltning, såsom kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner. KlaraBos ledning anser att Bolaget kommer att kunna realisera stordriftsfördelar framöver genom att fortsätta växa utan att öka kostnaderna för central administration i motsvarande takt.

#### *Förändringar i fastighetsvärde*

KlaraBo är verksam i hela Sverige och har förvaltningsfastigheter från Trelleborg i söder till Sundsvall i norr. Fastigheternas värde påverkas av ett antal faktorer som är utom och inom KlaraBos kontroll.

Flertalet av dessa faktorer ligger utom Bolagets kontroll, däribland exempelvis den nationella och regionala ekonomiska utvecklingen, förändringar i räntenivå och inflation, nyproduktion av bostäder, marknadsaktörers intresse för fastighetsinvesteringar, tillgång till kapital och alternativavkastning från andra tillgångsslag, vilka samtliga påverkar avkastningskravet på fastighetsinvesteringar och därmed värdet på KlaraBos fastighetsbestånd.

Faktorer som är inom Bolagets kontroll och har en värdepåverkan är exempelvis fastighetsförvärv, investeringar i befintligt bestånd, nyproduktion av bostäder samt förvaltning av fastighetsbeståndet på ett sådant sätt att fastigheternas driftöverskott ökar och/eller risken i den löpande förvaltningen minskar.

#### *Förmåga att investera i befintligt bestånd*

KlaraBo genomför en successiv upprustning av fastighetsbeståndet i samband med den naturliga omsättningen av hyresgäster, vilket minskar drift- och underhållskostnader och ökar hyresintäkterna. Förädlingsarbetet inbegriper såväl genomgripande lägenhetsrenoveringar som badrumsrenoveringar, nya parkettgolv, installation av säkerhetsdörrar och inpasseringssystem, nya köksluckor samt installation av tvättmaskin.

Genomförandet av renoveringar och investeringar i befintligt bestånd påverkar KlaraBos intjäningsförmåga och finansiella ställning positivt. Intjäningen påverkas positivt genom högre hyresintäkter och/eller lägre drift- och underhållskostnader. Därtill ökar lägenheternas attraktivitet. Bolagets finansiella ställning stärks genom ett högre fastighetsvärde, givet samma avkastningskrav och ett högre driftnetto.

Den högre hyran kan ha en negativ effekt på efterfrågan. Bolagets reella uthyrningsgrad per den 30 september 2021 om cirka 99 procent illustrerar emellertid att Bolaget har lyckats genomföra renoveringar och samtidigt behålla en nästintill obefintlig vakans.

#### *Förmåga att genomföra nyproduktionsprojekt*

KlaraBos nyproduktion sker genom uppförande av egenutvecklade KlaraBo-hus som byggs i trä. Husen, vars gestaltning utformas efter lokala behov i samarbete med kommunen, är kostnadseffektiva och ytsmarta, vilket möjliggör rimliga hyresnivåer. Nyproduktionen påverkar Bolagets intjäningsförmåga och finansiella ställning positivt. Värden av en färdigställd byggnad överstiger den totala investeringen för byggnationen, vilket stärker Bolagets finansiella ställning. All nyproduktion sker för egen förvaltning och därmed ökar även Bolagets intjäning i takt med att nyproduktionsprojekt färdigställs. Sammanfattningsvis medför nyproduktionen dels en exploateringsvinst genom värdeuppskrivning, dels löpande hyresintäkter genom att Bolaget bygger för egen långsiktig förvaltning.

#### *Förmåga att identifiera och genomföra förvärv*

KlaraBo utvärderar och genomför fastighetsförvärv löpande. Bolaget förvärvar både förvaltningsfastigheter, företrädesvis med renoveringspotential, samt mark och byggrätter. Fastighetsförvärven som Bolaget genomför har en direkt påverkan på Bolagets intjäningsförmåga och finansiella ställning.

#### *Myndighetsbeslut och skatt*

KlaraBos verksamhet är i hög utsträckning beroende av myndighetsbeslut avseende fastighetsskatt, byggregler och reglering av hyressättningen för bostäder, samt detaljplaner och bygglov. Förändring av fastighetsskatt eller kommunala avgifter har också en påverkan på KlaraBos utveckling. Den reglerade hyressättningen för bostäder, det så kallade bruksvärdessystemet, begränsar Bolagets intjäningsförmåga. Förenklat innebär systemet att hyresvärdar är begränsade av att inte kunna ta ut högre hyror än de som har bestämts i kollektiva förhandlingar för bostäder med motsvarande läge och standard.

För att öka bostadsbyggandet finns ett statligt investeringsstöd för byggande av hyresbostäder. KlaraBo har och kommer att uppföra vissa projekt med investeringsstöd. Förändringar i det statliga investeringsstödet kan påverka lönsamheten i KlaraBos projekt.

Förändrade skatteregler påverkar också KlaraBo. Den 1 januari 2019 trädde nya bolagsskatteregler i kraft som i stora drag innebär att avdrag medges med negativt räntenetto om maximalt 30 procent av skattepliktigt EBITDA. I samband med att reglerna trädde i kraft sänktes bolagsskatten från 22,0 till 21,4 procent och från och med 2021 till 20,6 procent. De nya ränteavdragsbegränsningarna som påverkar KlaraBo kan få en negativ inverkan på KlaraBos verksamhet, beroende på bland annat den framtida utvecklingen av kapitalstruktur och rörelseresultat.

### **Jämförelse mellan 1 januari – 30 september 2021 och 1 januari – 30 september 2020**

#### *Hyresintäkter, fastighetskostnader, driftnetto och överskottsgrad*

Hyresintäkterna ökade under perioden till 229,2 mkr (123,3), motsvarande en ökning med 105,9 mkr eller 86 procent. Intäkterna för jämförbara fastigheter ökade under perioden med 7,5 mkr motsvarande 7 procent. Förvärv av bestånd från Trelleborgshem under det tredje kvartalet 2020 har bidragit med ökade intäkter om 38,8 mkr. Färdigställande av nyproduktion i Höganäs har bidragit med ökade intäkter om 3,4 mkr. Förvärven av Kuststaden och fastighetsportföljerna i Gävle och Skokloster har bidragit med ökade intäkter om 56,2 mkr.

Fastighetskostnaderna ökade under perioden till –102,1 mkr (–55,3), vilket motsvarar en ökning om 85 procent jämfört med samma period föregående år. Kostnaderna för jämförbara fastigheter har ökat med 12 procent jämfört med samma period föregående år. De ökade kostnaderna är främst hänförliga till högre driftkostnader samt löpande och planerat underhåll. Förvärven från Trelleborgshem under Q3 2020, Kuststaden och portföljerna i Gävle och Skokloster under Q2 2021 har tillfört kostnader med 40,2 mkr.

Driftnettot ökade under perioden till 127,1 mkr (67,9), motsvarande en ökning om 87 procent. Ökningen är främst hänförlig till högre hyresintäkter till följd av ovan nämnda förvärv, men även renoveringar som ger högre hyresintäkter och färdigställande av nyproduktionsprojekt. Överskottsgraden under perioden uppgick till 55,4 procent, jämfört med 55,1 procent föregående period. Överskottsgraden är normalt lägre i början av året till följd av omflyttningar samt högre under årets varma månader på grund av lägre el och värmekostnader.

#### *Administrationskostnader*

Administrationskostnader omfattar kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner. Under perioden uppgick kostnaderna för central administration till –25,4 mkr (–17,9). Kostnadsökningen jämfört med motsvarande period föregående år förklaras av kostnader för förberedelser inför Bolagets planerade börsnotering, högre personalrelaterade kostnader till följd av utökad personalstyrka samt höjd ersättning till ledande befattningshavare.

#### *Räntenetto, räntebärande skulder och räntetäckningsgrad*

Finansiella intäkter/kostnader uppgår för perioden till –48,0 mkr (–26,3). Ökningen förklaras av övertagna lån till följd av periodens förvärv, primärt Kuststaden, men förklaras även av finansiering av Gävle och Skokloster samt full periodeffekt av Trelleborg som tillträdde i juli föregående år. Koncernens kreditavtal baseras huvudsakligen på en räntesats bestående av Stibor 3m samt en fast del i form av marginal. Stibor 3m är en rörlig referensränta och kan därmed påverka de finansiella kostnaderna mellan perioderna.

Under september löste KlaraBo fyra säljarreverser med fast ränta med lägre räntekostnad som följd. Eftersom lösen skedde under senare del av perioden har det endast gett en marginell effekt på periodens räntekostnad. Under samma månad har nya bankkrediter tecknats avseende Gävle och Skokloster, vars förvärv tidigare har finansierats med egen kassa.

Räntebärande skulder uppgår per den 30 september 2021 till 4 227,1 mkr (1 940,2) och räntetäckningsgraden rullande 12 månader per den 30 september 2021 uppgår till 2,1x (1,8).

#### *Förvaltningsresultat*

Förvaltningsresultatet ökade under perioden till 53,7 mkr (23,7), vilket motsvarar en ökning om 127 procent. Ökningen är främst hänförlig till högre hyresintäkter till följd av ovan nämnda förvärv, men även renoveringar som ger högre hyresintäkter och färdigställande av nyproduktionsprojekt.

#### *Värdeförändringar*

Koncernens förvaltningsfastigheter värderas kvartalsvis av externa auktoriserade värderingsinstitut, Savills, Newsec, Forum samt Svefa. Under perioden uppgick värdeförändringar på fastigheter till 433,5 mkr (264,7). Värdeförändringarna förklaras dels av sänkta avkastningskrav, dels av hyresvärdesökning till följd av löpande ROT-renoveringar samt installation av fibernät. Även färdigställd nyproduktion i Höganäs samt värdering av ännu ej färdigställd projektportfölj bidrar till värdeökningen.

Periodens värdeförändring på derivat uppgår till 6,5 mkr (-5,7) och förklaras primärt av utlöpta valutaderivat som vid årets början har värderats negativt. Även marknadsräntorna som stigit under året bidrar till den positiva värdeökningen.

#### *Skatt*

Skattekostnad för perioden uppgick till -104,7 mkr (-62,0) och utgjordes till största del av uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändring av fastigheter, uppgående till -91,0 mkr (-54,9). Aktuell skatt under perioden uppgick till till -12,4 mkr (-8,5). Resterande del utgjordes av uppskjuten skatt hänförlig till derivat och aktuell skatt.

#### *Periodens resultat*

Periodens resultat uppgick till 389,1 mkr (220,7), vilket innebär en ökning om 76 procent.

#### *Förvaltningsfastigheter*

Koncernens förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 september 2021 till 7 405,5 mkr (3 242,3). Ökningen jämfört med föregående år beror främst på förvärvet av Kuststaden samt förvärven i Gävle och Skokloster. Befintliga förvaltningsfastigheter utgör 7 276,3 mkr, projektutvecklingsfastigheter utgör 121,9 mkr och en tomträtt utgör 7,3 mkr.

#### *Kassaflöde och investeringar*

Under perioden uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 47,5 mkr (31,6), motsvarande en ökning om 15,9 mkr. Denna ökning är primärt hänförlig till att resultat före finansnetto ökat till följd av ökade hyresintäkter. Betald ränta uppgick till -45,8 mkr (-22,0), och ökade därmed med 23,8 mkr, samt betald skatt uppgick till -14,4 mkr (-3,8) och ökade således med 10,6 mkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten under perioden uppgick till -563,6 mkr (-407,2). Kassaflödet från investeringsverksamheten utgörs främst av utköp av innehav utan bestämmande inflytande motsvarande -406,2 mkr, investeringar i förvaltningsfastigheter motsvarande -115,1 mkr samt nyproduktionsinvesteringar motsvarande -100,0 mkr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 551,9 mkr (366,1), en ökning om 185,6 mkr. Kassaflödet från finansieringsverksamheten utgörs främst av nyemissioner motsvarande 309,8 mkr, nyupptagna finansiella skulder motsvarande 875,3 mkr samt amortering av finansiella skulder om -637,1 mkr.

Sammantaget uppgick periodens kassaflöde till 35,8 mkr (-9,5), vilket innebär en ökning om 45,3 mkr.

#### *Eget kapital och långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)*

Eget kapital hänförligt till moderbolaget uppgick per den 30 september 2021 till 3 119,5 mkr (981,8), motsvarande en ökning om 218%. EPRA NRV uppgick per den 30 september 2021 till 3 323,6 mkr (1 040,8), motsvarande 31,01 kr per aktie (21,32). Ökningen förklaras framförallt av förvärvet av Kuststaden

#### **Jämförelse mellan 2020 och 2019**

##### *Hyresintäkter, fastighetskostnader, driftnetto och överskottsgrad*

Under 2020 uppgick hyresintäkterna till 176,7 mkr (97,7), en ökning motsvarande 81 procent. Ökningen kan i huvudsak förklaras av att Bolaget förvärvade drygt 800 lägenheter i Trelleborg under 2020 samt 74 lägenheter i Helsingborg i fjärde kvartalet 2019. Därtill har det löpande arbetet med renoveringar samt färdigställande av nyproduktionsprojekt i Bjuv och Svalöv genererat ökade intäktsströmmar.

Fastighetskostnaderna under perioden uppgick till -82,0 mkr (-44,2), motsvarande en ökning om 86 procent. Denna ökning förklaras främst av ovan nämnda förvärv.

Driftnettot för perioden uppgick till 96,8 mkr (54,8), en ökning om 77 procent. Överskottsgraden uppgick till 54,1 procent (55,3), vilket innebär en marginell minskning mellan räkenskapsåren.

##### *Administrationskostnader*

Administrationskostnaderna för perioden uppgick till -24,2 mkr (-16,1). Orsaken bakom de ökade administrationskostnaderna kan främst förklaras av högre personalkostnader till följd av fler anställda.

##### *Räntenetto, räntebärande skulder och räntetäckningsgrad*

Periodens räntenetto uppgick till -36,8 mkr (-12,3). Ökningen förklaras främst av att Bolaget upptagit nya krediter i samband med fastighetsförvärv. En del av dessa krediter avser temporära förvärvskrediter med högre räntesats. De räntebärande skulderna uppgick till 2 004,3 mkr (1 238,2) och har ökat i samband med fastighetsförvärv, pågående nyproduktion, samt refinansiering. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,0 gånger (3,1), en minskning som primärt kan förklaras av högre räntekostnader.

##### *Förvaltningsresultat*

Förvaltningsresultatet under perioden uppgick till 35,8 mkr (26,4), motsvarande en ökning om 36 procent. Denna ökning kan hänföras till den stora tillväxten i hyresintäkter, som ökat till följd av förvärv, färdigställande av nyproduktionsprojekt och hyreshöjande renoveringar.

**Värdeförändringar**

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 413,0 mkr (143,7), vilket motsvarar en ökning om 269,3 mkr. Denna värdeökning kan bland annat hänföras till yldförändringar, ROT-renoveringar och installation av fibernät. Därtill bidrar även färdigställd nyproduktion i Bjuv och Svalöv och upptagande av projekt i balansräkningen till värdeförändringen.

Värdeförändringar på derivat uppgick till -7,5 mkr (3,7), vilket förklaras av att långa räntor sjunkit sedan föregående period, vilket har resulterat i en negativ värdeförändring på räntederivat. Därtill sänker valutaderivatens periodens värdeförändring, då samtliga tecknats till en högre kurs än den som rådde vid periodens utgång.

**Skatt**

Under perioden uppgick skattekostnaden till -96,2 mkr (-32,4), motsvarande en ökning om 63,8 mkr. Denna ökning kan hänföras till värdeförändring av fastigheter och derivat, vilket resulterar i uppskjuten skatt som inte har någon likviditetspåverkan. Aktuell skatt gick ner som ett resultat av att Bolaget lämnade koncernbidrag, ränteutjämnade och nyttjade befintligt underskottsavdrag. Till följd av förändrade ränteavdragsregler uppgick dock den aktuella skatten till -8,6 mkr (-5,4).

**Periodens resultat**

Periodens resultat uppgick till 345,2 mkr (141,3) och kan hänföras till de faktorer som beskrivits mer i detalj ovan.

**Förvaltningsfastigheter**

Vid periodens utgång uppgick Bolagets förvaltningsfastigheter till 3 452,1 mkr (1 899,7), motsvarande en ökning om 1 552,4 mkr mot föregående period. Ökningen kan framför allt förklaras av förvärvet av Trelleborgsbeståndet. Därtill bidrog även färdigställandet av Bjuv och Svalöv till ökat fastighetsvärde, samt löpande standardförbättringar och avtal med Telia avseende öppet fibernät.

**Kassaflöde och investeringar**

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 51,1 mkr (20,5), vilket är en ökning om 30,6 mkr. Ökningen kan framför allt hänföras till att resultat före finansnettot ökade, samt att rörelseskulden ökade. Betald ränta uppgick till -30,9 mkr (-13,0), med en negativ effekt på kassaflödet från den löpande verksamheten.

Kassaflödet från investeringsverksamheten under perioden uppgick till -468,5 mkr (-455,8), motsvarande en marginell ökning av utflöde om 12,7 mkr. Förvärv av förvaltningsfastigheter uppgick till -312,1 mkr (-531,9), medan investeringar i förvaltningsfastigheter ökade från -16,9 mkr till -65,3 mkr och nyproduktionsinvesteringar från -78,0 mkr till -115,8 mkr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 429,8 mkr (408,7), vilket innebär en ökning om 21,1 mkr. Ökningen kan hänföras till att Bolaget genomförde en nyemission om 327,4 mkr, som kompenserar för att de nyupptagna lånen var lägre och endast uppgick till 109,9 mkr (165,0) samt att Bolaget under föregående period (2019) erhöll aktieägartillskott om 251,8 mkr.

Årets kassaflöde uppgick till 12,4 mkr (-26,5), motsvarande en ökning om 38,9 mkr.

**Eget kapital och långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)**

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare uppgick till 1 071,4 mkr (482,4), vilket motsvarar en ökning om 122 procent. Ökningen är primärt hänförlig till den nyemission om 327,6 mkr som genomfördes. Därtill utfärdades ett nytt optionsprogram för Bolagets anställda, samt återköp av ett befintligt program, vilket resulterade i en nettoökning om 1,4 mkr i eget kapital. Vidare bidrog periodens resultat med 260,0 mkr. Långsiktigt substansvärde ökade med 662,0 mkr, från 495,3 mkr till 1 157,3 mkr, och långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 23,7 kr (15,3). Denna ökning kan i huvudsak förklaras av att eget kapital ökat enligt de tidigare nämnda orsakerna. Därtill bidrog en ökning i uppskjuten skattekuld till högre långsiktigt substansvärde.

**Jämförelse mellan 2019 och 2018****Hyresintäkter, fastighetskostnader, driftnetto och överskottsgrad**

Hyresintäkterna under perioden uppgick till 97,7 mkr (0,5), motsvarande en ökning om 97,2 mkr. Ökningen är i hög grad hänförlig till de förvärv av förvaltningsfastigheter i bland annat Malmö och Sundsvall i slutet av 2018, samt förvärv av förvaltningslägenheter från Trelleborgshem, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och en privat fastighetsägare i Helsingborg. Till följd av detta ökade även fastighetskostnader under perioden till -44,2 mkr (-1,9).

Driftnettot för perioden ökade till 54,8 mkr (1,1), motsvarande en ökning om 53,7 mkr. Ökningen är primärt hänförlig till höjda hyresintäkter genom ovan nämnda förvärv. Överskottsgraden för perioden uppgick till 55,3 procent.

**Administrationskostnader**

Administrationskostnaderna ökade till -16,1 mkr (-6,7), motsvarande en ökning om 9,4 mkr. Denna ökning är framförallt hänförlig till arvode för ekonomisk förvaltning som ökat i samband med det ökade fastighetsbeståndet, samt att antalet anställda med koncerngemensamma funktioner fördubblades.

**Räntenetto, räntebärande skulder och räntetäckningsgrad**

Under perioden uppgick räntenettet till -12,3 mkr (-0,1), vilket motsvarar en ökning om -12,2 mkr. Denna ökning är hänförlig till de högre räntebärande skulderna, vilka ökade till 1 238,2 mkr (29,1), motsvarande en ökning om 1 209,1 mkr. Ökningen i de räntebärande skulderna är framför allt hänförliga till att Bolaget finansierat nya förvärv med banklån. Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 3,2 gånger.

**Förvaltningsresultat**

Förvaltningsresultatet ökade till 26,4 mkr (-5,6), motsvarande en ökning om 32,0 mkr. Denna ökning är primärt hänförlig till att förvärven av förvaltningsfastigheter genererade högre hyresintäkter.

**Värdeförändringar**

Under perioden uppgick orealiserade värdeförändringar av fastigheter till 143,7 mkr (4,4), vilket motsvarar en ökning om 139,3 mkr. Värdeförändringen är i princip uteslutande hänförlig till förvaltningsfastigheterna.

Orealiserade värdeförändringar i derivat uppgick till 3,7 mkr (-).

#### *Skatt*

Periodens skattekostnad ökade till –32,4 mkr (–0,6), vilket är hänförligt till uppskjuten skatt på värdeförändringar av förvaltningsfastigheter och derivatinstrument.

#### *Periodens resultat*

Periodens resultat ökade till 141,3 mkr (–2,0), motsvarande en ökning om 143,3 mkr. Denna ökning är i huvudsak hänförlig till de ökade hyresintäkterna och positiva värdeförändringarna på förvaltningsfastigheterna.

#### *Förvaltningsfastigheter*

Per den 31 december 2019 uppgick förvaltningsfastigheterna till 1 899,7 mkr (60,1), vilket motsvarar en ökning om 1 839,6 mkr. Denna ökning kan förklaras av Bolagets förvärv av förvaltningsfastigheter i bland annat Trelleborg och Helsingborg.

#### *Kassaflöde och investeringar*

Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade till 20,5 mkr (–4,6), motsvarande en ökning om 25,1 mkr. Ökningen kan främst förklaras av att de ökade hyresintäkterna resulterat i ett högre resultat före räntenetto.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –455,8 mkr (–213,5), vilket motsvarar en negativ ökning om 242,3 mkr. Denna ökning är primärt hänförlig till förvärv av förvaltningsfastigheter, i och med Bolagets förvärv i bland annat Trelleborg och Helsingborg under 2019. Därtill ökade även nyproduktionsinvesteringarna med 32,5 mkr, från –45,5 mkr till –78,0 mkr.

Under perioden uppgick kassaflödet från finansieringsverksamheten till 408,7 mkr (313,2), vilket motsvarar en ökning om 95,5 mkr. Ökningen kan i huvudsak förklaras av att Bolaget erhållit aktieägartillskott på 251,8 mkr samt tagit upp nya finansiella skulder i samband med förvärv.

#### *Eget kapital och långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)*

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade till 482,4 mkr (394,4), vilket motsvarar en ökning om 22,3 procent. Ökningen kan främst förklaras av att Bolaget erhållit aktieägartillskott om 251,8 mkr (0) samt att periodens resultat ökade och uppgick till 141,3 mkr (–2,0), vilka tillsammans överstiger det kapital Bolaget tillfördes genom nyemission föregående period. Långsiktigt substansvärde uppgick till 495,3 mkr (395,0), vilket motsvarar en ökning om 25 procent. Detta kan förklaras av ökningen i eget kapital samt att den uppskjutna skatteskulden ökade från 0,6 mkr till 29,6 mkr. Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 15,3 kr (12,2) och förklaras av att det långsiktiga substansvärdet ökat medan antalet aktier förblivit densamma.



# Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information

Tabellerna nedan i detta avsnitt redovisar KlaraBos eget kapital och skuldsättning den 30 september 2021. Den information som presenteras i nedanstående avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet "Utvald historisk finansiell information" och "Operationell och finansiell översikt". Se avsnittet "Aktiekapital och ägarstruktur" för ytterligare information om Bolagets aktier och aktiekapital.

## Eget kapital och skuldsättning

Bolaget är huvudsakligen finansierat med eget kapital och räntebärande skulder, som utgörs av skulder till kreditinstitut och säljarreverser. Majoriteten av de räntebärande skulderna utgörs av skulder till kreditinstitut från fem nordiska banker. Per den 30 september 2021 uppgick KlaraBos eget kapital till 3 119,5 mkr, varav aktiekapital uppgick till 5,4 mkr, övrigt tillskjutet kapital till 2 401,2 mkr och balanserat resultat inklusive periodens resultat uppgick till 712,9 mkr.

De totala räntebärande skulderna uppgick till 4 227,1 mkr varav 3 866,0 mkr avsåg skulder till kreditinstitut och 361,1 mkr avsåg säljarreverser. De räntebärande skulderna har reducerats med 4,5 mkr vilket avser kapitaliserade låneuppläggningskostnader. KlaraBo har ställt säkerhet för räntebärande skulder om 3 828,1 mkr genom fastighetsinteckningar och pant i aktier i dotterbolag. Därutöver har KlaraBo ingått borgensåtaganden för räntebärande skulder om 295,5 mkr.

Den 30 september 2021 uppgick KlaraBos totala skulder till 4 571 mkr och var fördelade enligt följande:

- Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut: 3 151,7 mkr
- Kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut: 714,3 mkr
- Säljarreverser: 361,1 mkr
- Övriga långfristiga skulder: 0,6 mkr
- Uppskjutna skatteskulder: 208,2 mkr
- Leverantörsskulder: 35,4 mkr
- Aktuella skatteskulder: 18,7 mkr
- Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter: 75,8 mkr
- Övriga kortfristiga skulder: 5,2 mkr

## Redogörelse för eget kapital

KlaraBo per den 30 september 2021	mkr
<b>Kortfristiga skulder</b>	
För vilka garanti ställts	34,4
Mot annan säkerhet	680,0
Utan säkerhet	–
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>714,3</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	
Garanterade	361,1
Med säkerhet	3 151,7
Utan säkerhet	–
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 512,8</b>
<b>Eget kapital (exklusive balanserade resultat)</b>	
Aktiekapital	5,4
Reservfond	–
Övriga reserver	2 401,2
<b>Summa eget kapital (exklusive balanserade resultat)</b>	<b>2 406,6</b>
<b>Total kapitalisering</b>	<b>6 633,7</b>

**Nettoskuldsättning**

Koncernens likviditet uppgick den 30 september 2021 till 218,5 mkr och utgjordes av kassamedel. Koncernens kortfristiga räntebärande skulder uppgick den 30 september 2021 till 714,3 mkr, och utgjordes enbart av kortfristiga skulder till kreditinstitut. KlaraBos långfristiga räntebärande skuldsättning utgjordes den 30 september 2021 huvudsakligen av långfristiga skulder till kreditinstitut om 3 143,7 mkr samt säljarreverser om 361,1 mkr. KlaraBos räntebärande nettoskuld uppgick per den 30 september 2021 till 4 008,6 mkr, vilken framgår av tabellen nedan.

KlaraBo per den 30 sep 2021	mkr
(A) Kassa	218,5
(B) Andra likvida medel	–
(C) Övriga finansiella tillgångar	–
<b>(D) Likviditet (A+B+C)</b>	<b>218,5</b>
(E) Kortfristiga finansiella skulder	–
(F) Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder	714,3
<b>(G) Kortfristig finansiell skuldsättning (E+F)</b>	<b>714,3</b>
<b>(H) Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G-D)</b>	<b>495,9</b>
(I) Långfristiga finansiella skulder	3 143,7
(J) Skuldinstrument	361,1
(K) Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	8,0
<b>(L) Långfristig finansiell skuldsättning (I+J+K)</b>	<b>3 512,8</b>
<b>(M) Total finansiell skuldsättning (H+L)</b>	<b>4 008,6</b>

**Indirekt skuldsättning och eventalförpliktelser**

KlaraBo hade per den 30 september 2021 inga eventalförpliktelser, och Bolaget hade därutöver inte någon indirekt skuldsättning.

**Räntebärande skulder****Översikt**

KlaraBo hade den 30 september 2021 räntebärande skulder om 4 227,1 mkr, varav 714,3 mkr var kortfristigt. Belåningsgraden uppgick till 54,1 procent beräknat som räntebärande nettoskuld i förhållande till fastighetsvärde. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 2,0 procent med en soliditet om 40,6 procent.

KlaraBos räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick per den 30 september 2021 till 3 858,0 mkr. Av totala räntebärande skulderna var 34,4 mkr hänförligt till finansiering av ej färdigställda nyproduktioner, och exkluderas i tabellen nedan över kredit- och räntebindning.

Koncernens låneportfölj består övervägande av kredit 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 900,0 mkr per den 30 september 2021. Verkligt värde för räntederivatportföljen uppgår per samma datum till 2,7 mkr. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgår till 3,2 år och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 1,4 år.

*Kredit- och ränteförfallostruktur per den 30 september 2021*

Förfalloår	Kreditbindning		Räntebindning		Ränteswappar	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Ränta, %
2021	92	2%	2 226	53%	–	–
2022	1 029	25%	561	13%	200	–0,04%
2023	937	22%	–	–	–	–
2024	373	9%	500	12%	500	0,09%
2025	1 196	29%	898	21%	200	0,18%
>5 år	557	13%	–	–	–	–
<b>Summa</b>	<b>4 184</b>	<b>100%</b>	<b>4 184</b>	<b>100%</b>	<b>900</b>	<b>0,08%</b>

**Säljarreverser**

Per den 30 september 2021 hade KlaraBo säljarreverser om totalt 361,1 mkr. KlaraBo avser att lösa dessa säljarreverser i sin helhet med likviden från nyemissionen i samband med börsnoteringen, för vidare information se avsnitt "Bakgrund och motiv".

**Pågående och beslutade investeringar**

Den 30 september 2021 hade KlaraBo planerade investeringar i fem utvecklingsprojekt om totalt cirka 328 mkr, varav 224 mkr återstår att investera. Detta avser projekt i byggnation där investeringsbeslut har fattats. KlaraBo avser att finansiera detta inom ramen för beviljade byggkreditiv och likvida medel. Utöver detta finns, per dagen för Prospektet, inte några beslutade investeringar.

### Rörelsekapitalutlåtande

Bolaget bedömer att det befintliga rörelsekapitalet, före genomförandet av Erbjudandet, inte är tillräckligt för KlaraBos aktuella behov under den kommande tolv månadersperioden. Rörelsekapitalbehov avser likvida medel som krävs för att Bolaget ska kunna fullgöra sina betalningsförpliktelser i den takt de förfaller till betalning. Bolaget bedömer att rörelsekapitalbehovet, det vill säga rörelsekapitalunderskottet, för kommande tolv månader uppgår till cirka 680 mkr. Utan beaktande av likvid från Erbjudandet bedöms rörelsekapitalet räcka till juni 2022.

Om Erbjudandet fulltecknas, exklusive eventuellt utnyttjande av Övertilldelningsoptionen, kommer Bolaget att tillföras cirka 710 mkr efter avdrag för kostnader hänförliga till Erbjudandet, vilka beräknas uppgå till 40 mkr.

Rörelsekapitalbehovet baseras på befintlig kassa och Bolagets kassaflödesprognos för kommande tolv månader, som inkluderar att KlaraBo ska genomföra pågående projekt samt löpande investeringar i befintligt fastighetsbestånd vilket huvudsakligen avser renoveringsåtgärder. Merparten av Bolagets rörelsekapitalbehov de kommande tolv månaderna avser banklån som förfaller till betalning och således behöver refinansieras. Det är Bolagets bedömning att förfallostrukturen för Bolagets banklån är normal för ett bolag i den bransch som KlaraBo verkar i och att det är normalt att refinansieringar sker löpande. KlaraBo har en stark tilltro till att refinansiering av banklånen kommer att vara möjlig att genomföra och att likviden från Erbjudandet därmed kommer att kunna användas till fullo enligt vad som framgår av Prospektet. Bolagets bedömning är vidare att Bolaget kan uppnå mer fördelaktiga lånevillkor vid genomförandet av Erbjudandet och noteringen samt därtill undvika ränteskillnadsersättning och eventuella brytkostnader genom att refinansiera lånen i förtid.

För det fall Erbjudandet inte genomförs eller inte fulltecknas och refinansiering av de banklån som förfaller till betalning inom tolv månader inte genomförs, kommer Bolaget att behöva söka alternativa finansieringsmöjligheter i form av exempelvis annan lånefinansiering, företrädesemission eller riktad nyemission.

### Finanspolicy

KlaraBos finanspolicy anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i KlaraBo ska bedrivas. Policy fastställs av styrelsen och syftar till att säkerställa kort- och långsiktig kapitalförsörjning, en långsiktig och stabil kapitalstruktur samt begränsad riskexponering.

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.

### Tendenser

Bolaget bedömer att det, per dagen för Prospektet, inte finns några kända tendenser, utöver vad som anges i avsnittet "Marknadsöversikt", osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser, utöver vad som anges i avsnittet "Riskfaktorer", som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på KlaraBos affärsutsikter under det innevarande räkenskapsåret.

Utöver vad som anges i avsnittet "Riskfaktorer" och ovan känner KlaraBo inte heller till några offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtaganden som, direkt eller indirekt, väsentligt påverkat eller väsentligt skulle kunna påverka Bolagets verksamhet.

### Betydande händelser efter den 30 september 2021

Det har inte skett några betydande förändringar av Bolagets finansiella ställning, resultat eller ställning på marknaden efter den 30 september 2021.

# Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer

## Styrelse

KlaraBos styrelse har sitt säte i Malmö. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst åtta styrelseledamöter utan suppleanter. Styrelsen består för närvarande av åtta ledamöter, inklusive ordföranden, valda för tiden intill slutet av årsstämman 2022. Av tabellen nedan framgår styrelseledamöterna, deras befattning, året de valdes in och deras oberoende i förhållande till Bolaget, ledande befattningshavare och större aktieägare. Större aktieägare definieras i enlighet med Koden som ägare som direkt eller indirekt kontrollerar tio procent eller mer av aktierna eller rösterna i Bolaget.

Namn	Befattning	Ledamot sedan	Oberoende i förhållande till:	
			Bolaget och ledande befattningshavare	Större aktieägare
Lennart Sten	Styrelseordförande	2018	Ja	Ja
Mats Johansson	Ledamot	2015	Ja	Nej
Anders Pettersson	Ledamot	2017	Ja	Nej
Joacim Sjöberg	Ledamot	2020	Ja	Ja
Lulu Gylleneiden	Ledamot	2018	Ja	Ja
Sophia Mattsson-Linnala	Ledamot	2021	Ja	Ja
Håkan Sandberg	Ledamot	2019	Ja	Ja
Per Håkan Börjesson	Ledamot	2021	Ja	Nej

Nedan följer närmare information om styrelseledamöternas ålder, befattning, utbildning, annan relevant erfarenhet, aktuella uppdrag, avslutade bolagsengagemang under de fem senaste åren och innehav av aktier och aktierelaterade instrument i Bolaget.



### Lennart Sten (född 1959)

Styrelseordförande sedan 2018.

**Utbildning:** Juris kandidatexamen, Stockholms universitet, 1987.

**Övrig erfarenhet:** VD för Svenska Handelsfastigheter AB och styrelseordförande i CLS Holdings plc.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseordförande i CLS Holdings plc, LSTH Handelsfastigheter 1 AB (publ), LSTH Handelsfastigheter 2 AB (publ) och Tre Kronor Property Investment AB, styrelseledamot och VD i LSTH Svenska Handelsfastigheter AB, styrelseledamot i Interogo Holding AG, Sörmlands Bo Handelsfastighet AB, SHF Varla 2:423 AB, SHF Kotten 1 AB, SHF Anderstorp 9:193 AB, SHF Gästgivaren 1 AB, SHF Horred 4:58 AB, SHF Motala AB, SHF Hornabo 1:119 AB, Kungälv Rälsen Handelsfastighet AB, Stanstorp (Staffanstorp) Handelsfastighet AB, Elivågor AB, Kristianstad Kofoten Handelsfastighet AB, Höganäs Svalan Handelsfastighet AB, SHF Boländerna 28:3 AB, Museion Förvaltning AB, SHF Silvret 3 & 8 AB, SHF Strömpilen 1 AB, SHF Alhagen 3 AB, Handelsfastigheten Majoren 1 Falun AB, Promus Livsmedelsfastigheter AB, SHF Ljusta 7:4 AB, SHF Kranföraren 4 AB, SHF Falun 8:26 AB, SHF Skårby 3:32 AB, Xtraworks AB, Handelsfastigheter Västerås Holding AB, Handelsfastigheter Gävle Holding AB, SHF Hemlingby 71:7 AB, SHF Kungsbacka 4:64 AB, SHF Söderala-Sund AB, SHF Järnet 4 AB, COOD Investments AB, SHF Vinkeln 1 AB, Rasstaf Sweden AB, SHF Vinkeln 2 & 10 AB, Skolgärdet Handelsfastighet (Karlskoga) AB, Storlien Handelspark AB, SHF Valbo Ön 32:2 AB, SHF Bolltorp AB, SHF Framnäs 1:31 AB, Luleheden Handelsfastighet AB, Rinken Handelsfastighet AB, SHF Noret 1:97 AB, Luleheden II Handelsfastighet AB, Svenska Handelsfastigheter 4 AB, HF Finspång Hårstorp AB, Svenska Handelsfastigheter 11 AB, Svenska Handelsfastigheter 5 AB, Vestigia Fastigheter AB, SHF Valbo Ön 31:2 AB, VestigiaHus Egendom AB, HF Skara Thalia AB, HF Östersund Tröskan AB, HF Flen Städet AB, HF Söderhamn Söderala AB, HF Gävle Sörby AB, Handelsfastigheter Mälardalen AB, Handelsfastigheter Norrland AB, HF Luleå Bilen AB, SHF Viken 120:1 AB, HF Huddinge Vinkeln AB, HF Härnösand Yrkesskolan AB, HF Stockholm Diariet AB, Svenska Handelsfastigheter 8 AB, Svenska Handelsfastigheter 7 AB, Svenska Handelsfastigheter 6 AB, Svenska Handelsfastigheter 9 AB, Svenska Handelsfastigheter 10 AB, SHF Kranskötaren 7 AB, SHF Fröhuset 12 AB, SHF Valbo Ön 31:3 AB, SHF Duwall 1 AB, SHF Tuntorp 4:178 AB, SHF Umeå Holding AB, LSTH Handelsfastigheter 3 AB, SHF Plåten 2 AB, SHF Boländerna 28:4 AB, SHF Valbo Holding AB, SHF Mo 3:30 AB, LS Långsiktigt Studentboende AB, SHF Högländ 6:30 AB, SHF Skridskon 1 AB, Svenska Handelsfastigheter 12 AB,

Luleå 24 Fastighetsförvaltning AB, SHF Göinge 1 AB, SHF Glasbruket 1 AB, SHF Gesällen 1 & 2 AB, Svenska Handelsfastigheter 13 AB, Svenska Handelsfastigheter 14 AB, Svenska Handelsfastigheter 15 AB, SHF Kvarnstenen 3 AB, SHF Halmstad Stenalyckan 3 AB, SHF Göksholm 1 AB, SHF Singelklövern AB, SHF Projekt Leaf AB, Svenska Handelsfastigheter 16 AB, SHF Boländerna 35:2 AB, SHF Hova 52:1 AB, SHF Buffeln 7 AB, SHF Örnköldsvik AB, SHF Boländerna 35:1 AB, Svenska Handelsfastigheter 17 AB, SHF Ametisten 1 AB, SHF Glaskolven 1 AB, SHF Glaskolven 6 AB, Svenska Handelsfastigheter 18 AB, SHF Zinken AB, SHF Hästroskan AB, SHF Överby AB, SHF Hornabo Holding AB, SHF Duwall Holding AB, SHF Horred Holding AB, SHF Kotten Holding AB och SHF Kvarnstenen Holding AB, styrelsesuppleant i Takbalken AB, 3KR Grocery Stores Sweden AB, 3KR Alva 1 AB, 3KR Systlom Fastigheter AB, Månviolen Fastighets AB, 3KR ÅKAREN 29 Borgholm AB, 3KR Borren 13 AB, 3KR Stenskvättan AB, 3KR Kålfjärilen AB, 3KR Tappträskan Komplementär AB, Broräcket AB, Plåtskruben AB, Bromsaren AB, 3KR Grocery Stores Sweden II AB, 3KR Alva 8 AB, 3KR Alva 7 AB, 3KR PROPERTY HOLDING AB, 3KR Property Holding II AB, 3KR Alva 10 AB, 3KR Property Holding III AB, 3KR Mockfjärd Fastighets AB, 3KR Alva 12 AB, 3KR Alva 11 AB, Vestigia Development AB och SHF Lackeraren 3 AB.

**Tidigare uppdrag under de fem senaste åren:** Styrelseordförande i Fastighetsägarna Sveriges EU-information AB och Fastighetsägarna Sverige Aktiebolag, styrelseledamot i SHF Passaren 1 AB, SHF Passaren 5 AB, With Young Attitude Media Group AB, Barken 18 Handelsfastighet AB, SHF Linköping Holding AB, Altira Boländerna 28:5 AB, Endicott Sweden AB, Jarrestrasse Holding AB, With Young Attitude Sales AB, Fastighetsägarna Sverige Aktiebolag, RW Bostad AB (publ), VestigiaHus Tallåsen AB, SHF Boländerna 35:1 AB, Staren Invest AB, Bonnier Fastigheter AB, Victoria Park AB, Fastpartner Valbo-Backa 6:13 AB, Diös Fastigheter Idun AB, Snättringe 31 AB och Luktviolen Fastighets AB.

**Innehav i Bolaget:** 1 995 000 A-aktier och 2 980 609 B-aktier, direkt och indirekt genom Elivågor AB.

#### Lulu Gylleneiden (född 1974)

Styrelseledamot sedan 2018.

**Utbildning:** Fastighetsmäklare, 1994.

**Övrig erfarenhet:** Fastighetschef i region Syd för Lidl Sverige. Lulu Gylleneiden har 30 års erfarenhet av fastighetsbranschen där hon har innehaft ledande befattningar såsom VD, regionchef, projektutvecklingschef samt fastighetschef med ansvar för affärsfastighetsutveckling, industriell/traditionell byggnation, fastighetsförvaltning, uthyrning, ombildningar och transaktioner.

**Andra pågående uppdrag:** Fastighetschef i region Syd för Lidl Sverige.

**Tidigare uppdrag under de fem senaste åren:** Styrelsesuppleant i IW Service AB.

**Innehav i Bolaget:** 34 000 A-aktier och 18 400 B-aktier.



#### Sophia Mattsson-Linnala (född 1966)

Styrelseledamot sedan 2021.

**Utbildning:** Ekonomlinjen vid Stockholms Universitet med inriktning mot ekonomiska kalkyler (1986–1989) samt kurser inom institutionen för Lantmäteri på KTH innefattandes bland annat fastighetsmarknad och fastighetsvärdering samt byggnads- och installationsteknik (1988–1989).

**Övrig erfarenhet:** Ordförande i kommission som analyserar och kartlägger bland annat hur bostäders läge och kvalitet beaktas i förhållande till andra faktorer i hyressättningen. Sophia Mattsson-Linnala har tidigare arbetat som bland annat VD på Rikshem AB (publ) och varit styrelseledamot i Sweden Green Building Council.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseledamot och ägare i SML ekonomi och fastighet AB, delägare i 2Reach AB, styrelseledamot i Sh bygg, sten och anläggning AB, Anders Bodin Fastigheter AB, Trädgårdsgatan Properties AB, Vallentuna Betong AB, JMG Betong AB, Fastighetsaktiebolaget Stallmästaregården, Bodin Holding AB och COVITUM AB.

**Tidigare uppdrag under de fem senaste åren:** Styrelseordförande i Farsta Intressenter AB, Farsta Fastighetsintressenter AB och Farsta Stadsutveckling AB, VD i Rikshem AB (publ), styrelseledamot i Adapteo Plc, Rikshem Samhold AB, Rikshem Fastighetsutveckling AB, Rikshem JV Holding AB,



<sup>1)</sup> Sophia Mattsson-Linnala har ingått ett hembudsavtal enligt vilket hon är förpliktad att erbjuda optionsutställaren, eller den optionsutställaren anvisar, att förvärva köpoptionerna för den händelse hon avser att överlåta optionerna.

Rikshem Bostäder Holding AB, Farsta Intressenter AB, Farsta Fastighetsintressenter AB, Farsta Stadsutveckling AB och Värmdöbostäder Aktiebolag, styrelsesuppleant i Värmdöbostäder Aktiebolag.

**Innehav i Bolaget:** 17 400 B-aktier samt köpoptioner avseende 128 000 B-aktier<sup>1)</sup>.



**Mats Johansson (född 1961)**

Styrelseledamot sedan 2015.

**Utbildning:** Gymnasial utbildning

**Övrig erfarenhet:** Grundare av ZetaDisplay AB, EasyDepot AB och MultiQ International AB samt medgrundare av Iconovo AB och SiB Solutions AB. Mer än 30 års erfarenhet som entreprenör och bolagsbyggare samt av noterade bolag.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseordförande i SiB Solutions AB, Easy Depot AB, Volubus AB och Endeavor Equity Sweden AB, styrelseledamot i Iconovo AB, Zenit Design Group Aktiebolag, Abraxas Holding AB, Nudging Capital AB, EDO Löddeköpinge 1 AB samt prokurist i Zenit Equestrian.

**Tidigare uppdrag under de fem senaste åren:** Styrelseordförande i ZetaDisplay AB, Iconovo AB, Fastighetsbolaget KlaraBo AB, KlaraBo Bygg AB, KlaraBo Svalöv AB, KlaraBo Bjuv AB, ZetaDisplay Sverige AB och KlaraBo Sverige AB, styrelseledamot i ZetaDisplay Danmark A/S, ZetaDisplay Finland OY, Seasam OY, QYN B.V. och ProntoTV AS, styrelsesuppleant i KlaraBo Navaren AB, KlaraBo Boktryckaren 1 AB, KlaraBo Förvaltning AB och KlaraBo i Trelleborg AB.

**Innehav i Bolaget:** 2 699 400 A-aktier indirekt genom Abraxas Holding AB.



**Anders Pettersson (född 1959)**

Styrelseledamot sedan 2017.

**Utbildning:** Civilingenjörsexamen och civilekonomexamen vid Lunds universitet.

**Övrig erfarenhet:** Nuvarande styrelseuppdrag i bland annat Skabholmen Invest AB. Tidigare koncernchef och styrelseordförande i Thule AB.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseordförande i Skabholmen Invest AB, Hawoc Investment AB, Simrishamns Bokhandel AB, WALLBOX BV och COWAH Investment AB, styrelseledamot i PS Enterprise AB, Aston Harald Mekaniska Verkstad AB, PSIW Enterprise AB, Henri Lloyd Group AB, Ninbeta AB, Ninalpha AB, Ningamma AB, Stanadyne Inc och ANMIRO AB, styrelsesuppleant i WN Enterprise AB.

**Tidigare uppdrag under de fem senaste åren:** Styrelseordförande i Brink Group BV, Ninalpha AB, Ningamma AB, Ninbeta AB, Skabholmen Fastighets AB, Alite International AB, Group Alite International AB, Hilding Anders Holdings 3 AB, styrelseledamot i ZetaDisplay AB, Kensington Capital Acquisitions Corp. Spac I, Skabholmen Fastighets AB, Victoria Park AB, Rebuilders Sverige AB, Hempel A/S, Pure Power LTD, Pure Safety Group LTD och Prostatakliniken i Sverige AB, styrelsesuppleant i Fastighetsbolaget KlaraBo AB, KlaraBo Bygg AB, KlaraBo Svalöv AB, KlaraBo Bjuv AB och Holmbergs Safety System Holding AB.

**Innehav i Bolaget:** 3 701 316 A-aktier och 3 545 538 B-aktier, indirekt genom Ninalpha AB och Ningamma AB.



**Håkan Sandberg (född 1948)**

Styrelseledamot sedan 2019.

**Utbildning:** Företagsekonomiska kurser vid Stockholms universitet och Linköpings universitet.

**Övrig erfarenhet:** Representant för Pensionskassan SHB Försäkringsförening. Tidigare bland annat vice VD i Handelsbanken.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseledamot i Scandinavian Resort i Sälen AB och Intea Fastigheter AB (publ).

**Tidigare uppdrag under de fem senaste åren:** Styrelseordförande i Intea Fastigheter AB (publ), styrelseledamot i Trust Anchor Group AB, Stockholm Fersen Fastighets AB, Scandinavian Resort i Båstad AB och S Resort Holding AB, styrelsesuppleant i Bostadsrättsföreningen Birger Jarlsgatan 53.

**Innehav i Bolaget:** 50 000 A-aktier och 9 360 610 B-aktier, direkt och indirekt genom Pensionskassan SHB Tjänstepensionsförening.



#### Joacim Sjöberg (född 1964)

Styrelseledamot sedan 2020.

**Utbildning:** LLM Stockholms universitet, 1990 och studier vid London School of Economics samt Stockholms universitet.

**Övrig erfarenhet:** Tidigare bakgrund inom fastighetstransaktioner och investment banking med olika chefsbefattningar hos bland annat Jones Lang LaSalle, Enskilda Securities och Swedbank där han var Head of Corporate Finance.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseledamot och VD i Valhalla Corporate Advisor AB, styrelseledamot i Castellum Aktiebolag och Wästbygg Gruppen AB (publ).

**Tidigare uppdrag under de fem senaste åren:** Styrelseordförande i Moonlighting Industries AB, Räckesbutiken Sweden AB, Centro Kakel & Klinker AB, Beijerinvest Aktiebolag, Badia AB, Beijer Industriutveckling Bad AB, Tendium Holding AB, JLL Transaction Services AB och JLL Treasury Support AB, styrelseledamot i Beijerinvest Aktiebolag, PoolKungen AB, Svenska Poolfabriken i Luleå AB, JLL Kapitalmarknad Holding AB, JLL Kapitalmarknad AB, JLL Capital Markets AB, Nima Mountaineer AB, JLL Transaction Services AB och JLL Treasury Support AB, styrelsesuppleant i Valhalla Corporate Advisor AB.

**Innehav i Bolaget:** 17 400 B-aktier samt köpoptioner avseende 100 000 B-aktier<sup>1)</sup>.

<sup>1)</sup> Joacim Sjöberg har ingått ett hembudsavtal enligt vilket han är förpliktad att erbjuda optionsutställaren, eller den optionsutställaren anvisar, att förvärva köpoptionerna för den händelse han avser att överlåta optionerna.



#### Per Håkan Börjesson (född 1954)

Styrelseledamot sedan 2021.

**Utbildning:** Civilingenjör, Linköpings tekniska högskola, industriell ekonomi, 1978 och MBA, Columbia University, NYC, NY, 1980.

**Övrig erfarenhet:** Erfarenheter från familjeföretag, onoterade aktier och kapitalförvaltning. Under 80-talet marknadsförare på Ericsson i USA och företagskonsult på SIAR i Stockholm. Författare till böckerna "Så här kan alla svenskar bli miljonärer", "Så här blev Warren Buffett världens rikaste person", "Så här blir du miljonär som pensionär" och nu senast "Så här blir du miljonär i hängmattan".

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseledamot och verkställande direktör i Investment Aktiebolaget Spiltan, Företagspartner I B P Invest Aktiebolag, Spiltan HCP AB och Spiltan Fastigheter AB, styrelseordförande och verkställande direktör i Spiltan Pension AB, ordförande i Pensionsstiftelsen för Bröderna Börjesson Bil, styrelseledamot i Spiltans Gemensamma Pensionsstiftelse, Bröderna Börjessons Bil Aktiebolag, P&E Persson AB, Nordsvensk Filmunderhållning AB, Spiltan Partner AB, P&E Fastighetsinvest AB, P&E Samhällsfastigheter AB, Björnhovda Fastighetsbolag AB, Collaboration Art Holding, Collaboration Art AB och Kuststaden Holding AB, styrelsesuppleant i Bil-Börje i Ängelholm Aktiebolag, Aktivbo Aktiebolag, Qvalia Group AB, AktivBo Group AB och Emerse Sverige AB.

**Tidigare uppdrag under de fem senaste åren:** Styrelseordförande i Spiltan Fonder AB och Spiltan Underhållning AB, styrelseledamot i KlaraBo Bostadsförvaltning AB, Mfin AB, Pepins Securities AB, Mfin Finans AB, Bergslagens Fakturabelåning AB, Pepins Group AB (publ), Mfin Inkasso AB, Sura Magnets Aktiebolag och Ängellistan AB, styrelsesuppleant i KlaraBo Projektutveckling AB, KlaraBo Bostadsförvaltning AB, Digilär AB och Kuststaden Holding AB.

**Innehav i Bolaget:** 1 800 000 A-aktier och 11 257 225 B-aktier indirekt genom Investment AB Spiltan och Br. Börjessons Bil AB:s pensionsstiftelse.

### Ledande befattningshavare

Nedan följer information om koncernledningens ålder, befattning, utbildning, annan relevant erfarenhet, aktuella uppdrag, avslutade bolagsengagemang under de fem senaste åren och innehav av aktier och aktierelaterade instrument i Bolaget.



#### Andreas Morfiadakis (född 1976)

Verkställande direktör sedan 2017.

**Utbildning:** Bachelor's degree, DePaul University Chicago, 2000.

**Övrig erfarenhet:** Tidigare vice VD och CFO i Victoria Park AB.

**Andra pågående uppdrag:** Ägare och styrelseledamot i Falknästet AB, verkställande direktör och styrelseordförande i KlaraBo Förvaltning AB, styrelseordförande i KlaraBo Ronneby 2 AB, Klara i Bollnäs AB, KlaraBo Håbo AB, Västfogden Fastighets AB, KlaraBo Ronneby 4 AB, KlaraBo Huskvarna AB, Klara Gångsta AB, Klara Flundranhålle 8 AB, Klara Sigge 5 AB, Klara Skraddaren 2 AB, Klara Apoteksgatan AB, KlaraBo Projektutveckling AB, KlaraBo Elefanten 30 AB, Klara Kvarnsveden AB, KlaraBo Bygg AB, Stora Torget 3 i Oskarshamn AB, KlaraBo Bjuv AB, KlaraBo Höganäs AB, KlaraBo Svalöv AB, Fastighetsbolaget KlaraBo AB, Stävbo Fastigheter AB, Gullbernahult Fastighetsutveckling AB, Cronsjö Fastighetsutveckling AB, Varpslagg Fastighetsutveckling AB, Klarsam Holding 1 AB, Klarsam Holding 2 AB, Oskduvan Fastigheter AB, KlaraBo Navaren AB, KlaraBo i Trelleborg AB, Klara 83 AB, Klara Öraberg AB, KlaraBo Tranås AB, Klara Härsta AB, Klara Ren AB, Klara 87 AB, Klara 88 AB, KlaraBo Öst AB, KlaraBo Munken AB, KlaraBo Vårdfastigheter Västervik AB, KlaraBo Bostadsförvaltning AB, KlaraBo Stockholmsberget AB, KlaraBo Höör AB, KlaraBo Trelleborg Öster AB, KlaraBo Fagerängen AB, KlaraBo Söderslätt AB, KlaraBo Trelleborg Centrum AB, KlaraBo Anderslöv AB, KlaraBo Vaggeryd AB, KlaraBo Bostäder Västervik AB, KlaraBo Nybro AB, KlaraBo Hovslagaren AB, KlaraBo Rován 2 AB, KlaraBo SB Holding AB, KlaraBo Bjuv Holding AB och KlaraBo Svalöv Holding AB, KlaraBo Skokloster AB, KlaraBo Gävle AB, KlaraBo Vallbacken Väster AB, styrelseledamot i Klarsam Fastighetsutveckling AB och styrelsesuppleant i HESIA Konsult AB.

**Tidigare uppdrag under de fem senaste åren:** Styrelseordförande i Fastighetsbolag KlaraBo Centrum Bostad AB, Fastighetsbolag KlaraBo Öster Bostad AB, Fastighetsbolag KlaraBo Anderslöv Bostad AB, Fastighetsbolaget Spirea Aktiebolag och KlaraBo Boktryckaren 1 AB, vice verkställande direktör och CFO i Victoria Park AB, styrelseledamot i KlaraBo Sverige AB, Sydsvenska Hem förvärvsbolag 6 AB, Kävlinge Fastighets AB, Vårdboende i Västerparken AB, Projektbolag Del Y AB, Nya Centrumfastigheter i Lomma AB, Fastighets AB Ridskolan, Sydsvenska Hem AB (publ), Victoria Park Växjö S Bostäder AB, Fastighets AB D-ken, Victoria Park Växjö Magistern Bostäder AB, Victoria Park Lustgården AB, Victoria Park Markaryd AB, Fastighets AB Ostbrickan, Victoria Park Fastigheter Södra AB, Victoria Park Rosengård AB, Victoria Park Karlskrona, Malmö AB, Victoria Park Fastigheter AB, Victoria Park Boliger AB, Victoria Park Caballus AB, Victoria Park Bygg och Projekt AB, Fastighetsbolaget VP AB, Victoria Park Living AB, Victoria Park V 21 AB, Fastighets AB S-ken 5, Fastighets AB K-ten 8, Fastighets AB Näkt, Fastighets AB K-backen 1, Fastighets AB H-ven 2, Fastighets AB Rasmus C 3, Fastighets AB Brottaren 1, Fastighets AB G-en 4, Fastighets AB A-ten 7, Fastighets AB Löparen 2, Fastighets AB M-tören 1, Fastighets AB H-ven 1, Fastighets AB Mull 3 & 4, Fastighets AB A-ten 6, Fastighets AB K-danten 7, Victoria Park Herrgården AB, Victoria Park Bostäder Tensta AB, Victoria Park Nygård AB, Victoria Park Nedogap AB, Victoria Park Skiftinge AB, Victoria Park Stenby AB, Victoria Park Fröslunda AB, Victoria Park Råbergstorp AB, Victoria Park Eskil Ctr AB, Victoria Park Myrtorp AB, Victoria Park Lövgärdet AB, Victoria Park Borås AB, Victoria Park Nyköping AB, Victoria Park Holding AB, Victoria Park Holding Karlskrona AB, Victoria Park Karlskrona AB, Victoria Park Växjö Magistern AB, Victoria Park Holding Växjö Magistern AB, Victoria Park Växjö S AB, Victoria Park Holding Växjö S AB, Victoria Park Nyköping Bostäder AB och Sista versen 27542 AB och styrelsesuppleant i Victoria Park Service AB.

**Innehav i Bolaget:** 2 331 287 A-aktier privat och indirekt genom Falknästet AB och 841 379 teckningsoptioner medförande rätt till teckning av lika många B-aktier.





### Jenny Appenrodt (född 1974)

CFO sedan 2020.

**Utbildning:** Växjö Universitet (1994-1995) Kalmar handelshögskola, kurser inom statistik, redovisning, ekonomi m.m. (1995-1997), Lunds Universitet, magisterexamen i finansiering (1997-1998) samt medlem i Association of Corporate Treasurers, London.

**Övrig erfarenhet:** Tidigare finanschef hos Hilding Anders. Ledande finans- och ekonomibefattning inom Thulekoncernen.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseledamot i KlaraBo Ronneby 2 AB, Klara i Bollnäs AB, KlaraBo Håbo AB, Västfogden Fastighets AB, KlaraBo Ronneby 4 AB, KlaraBo Huskvarna AB, Klara Gångsta AB, Klara Flundranhålle 8 AB, Klara Sigge 5 AB, Klara Skräddaren 2 AB, Klara Apoteksgatan AB, KlaraBo Projektutveckling AB, KlaraBo Elefanten 30 AB, Klara Kvarnsveden AB, KlaraBo Bygg AB, Stora Torget 3 i Oskarshamn AB, KlaraBo Bjuv AB, KlaraBo Höganäs AB, KlaraBo Svalöv AB, Fastighetsbolaget KlaraBo AB, Stävbo Fastigheter AB, Cronsjö Fastighetsutveckling AB, Oskduvan Fastigheter AB, KlaraBo Navaren AB, KlaraBo i Trelleborg AB, Klara 83 AB, KlaraBo Förvaltning AB, Klara Öraberg AB, KlaraBo Tranås AB, Klara Härsta AB, Klara Ren AB, Klara 87 AB, Klara 88 AB, KlaraBo Öst AB, KlaraBo Munken AB, KlaraBo Vårdfastigheter Västervik AB, KlaraBo Bostadsförvaltning AB, KlaraBo Stockholmsberget AB, KlaraBo Höör AB, KlaraBo Söderslätt AB, KlaraBo Trelleborg Öster AB, KlaraBo Fagerängen AB, KlaraBo Trelleborg Centrum AB, KlaraBo Anderslöv AB, KlaraBo Vaggeryd AB, KlaraBo Bostäder Västervik AB, KlaraBo Nybro AB, KlaraBo Hovslagaren AB, KlaraBo Rován 2 AB, KlaraBo SB Holding AB, KlaraBo Bjuv Holding AB, KlaraBo Svalöv Holding AB, KlaraBo Skokloster AB, KlaraBo Gävle AB och KlaraBo Vallbacken Väster AB samt joint administrator i Hilding Anders Spain SL och Hilding Anders Holdings.

**Tidigare uppdrag under de fem senaste åren:** Styrelseledamot och verkställande direktör i Hilding Anders Financing AB (publ), Hilding Anders Financing 3 AB (publ), Hilding Anders Holdco AB och Niam VII Rydaholm Industrial AB, verkställande direktör i New Hilding Anders Services AB och Hilding Anders International AB, styrelseledamot i Hilding Anders Česká republika, Hilding Anders Baltic AS, Hilding Anders Finland Oy, Hilding Anders Alsace SAS, Hilding Anders Bretagne SAS, Hilding Anders France SAS, Hilding Anders Italy srl, PMZ Beheer B.V., B-Fly Norway AS, Hilding Anders Norway AS, Hilding Anders Financing 1 AB, Hilding Anders Holdings 4 AB, Hilding Anders Midco AB, Hilding Anders International AB, New Hilding Anders Services AB, Hilding Anders Finance AB, Hilding Anders Financing 2 AB och Hilding Anders Sweden AB, styrelsesuppleant i HAH Intressenter AB och Hilding Anders Sweden AB, ledamot i kontrollorgan i Hilding Anders d.o.o. och Hilding Anders Polska Sp. z o.o.

**Innehav i Bolaget:** 12 500 B-aktier och 265 000 teckningsoptioner medförande rätt till teckning av lika många B-aktier.



### Jimmy Larsson (född 1974)

Fastighetschef sedan 2019.

**Utbildning:** Kandidatexamen i fastighetsvetenskap, Malmö Universitet, 2001.

**Övrig erfarenhet:** 20 års erfarenhet av bostadsförvaltning. Har tidigare haft chefspositioner hos bland annat Brogripen AB, Ikano Bostad och Riksbyggen. Ledamot i Hyresnämnden i Malmö.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseledamot i KlaraBo Ronneby 2 AB, Klara i Bollnäs AB, KlaraBo Håbo AB, Västfogden Fastighets AB, KlaraBo Ronneby 4 AB, KlaraBo Huskvarna AB, Klara Gångsta AB, Klara Flundranhålle 8 AB, Klara Sigge 5 AB, Klara Skräddaren 2 AB, Klara Apoteksgatan AB, KlaraBo Projektutveckling AB, KlaraBo Elefanten 30 AB, Klara Kvarnsveden AB, KlaraBo Bygg AB, Stora Torget 3 i Oskarshamn AB, KlaraBo Bjuv AB, KlaraBo Höganäs AB, KlaraBo Svalöv AB, Fastighetsbolaget KlaraBo AB, Stävbo Fastigheter AB, Cronsjö Fastighetsutveckling AB, Oskduvan Fastigheter AB, KlaraBo Navaren AB, KlaraBo i Trelleborg AB, Klara 83 AB, KlaraBo Förvaltning AB, Klara Öraberg AB, KlaraBo Tranås AB, Klara Härsta AB, Klara Ren AB, Klara 87 AB, Klara 88 AB, KlaraBo Öst AB, KlaraBo Munken AB, KlaraBo Vårdfastigheter Västervik AB, KlaraBo Bostadsförvaltning AB, KlaraBo Stockholmsberget AB, KlaraBo Höör AB, KlaraBo Trelleborg Öster AB, KlaraBo Fagerängen AB, KlaraBo Söderslätt AB, KlaraBo Trelleborg Centrum AB, KlaraBo Anderslöv AB, KlaraBo Vaggeryd AB, KlaraBo Bostäder Västervik AB, KlaraBo Nybro AB, KlaraBo Hovslagaren AB, KlaraBo Rován 2 AB, KlaraBo SB Holding AB, KlaraBo Bjuv Holding AB, KlaraBo Svalöv Holding AB, KlaraBo Skokloster AB, KlaraBo Gävle AB och KlaraBo Vallbacken Väster AB och intresseledamot i hyresnämnden i Malmö samt distriktstyrelseledamot i Fastighetsägarna.

**Tidigare uppdrag under de fem senaste åren:** Styrelseledamot i Fastighetsbolag KlaraBo Centrum Bostad AB, Fastighetsbolag KlaraBo Öster Bostad AB, Fastighetsbolag KlaraBo Anderslöv Bostad AB, Fastighetsbolaget Spirea Aktiebolag, KlaraBo Boktryckaren 1 AB, BroGripen Hammaren 26 Ekonomisk förening, BroGripen Hammaren 14 Ekonomisk förening och BroGripen Hammaren 14 AB samt förvaltningschef i BroGripen Syd AB.

**Innehav i Bolaget:** 100 000 A-aktier, 50 000 B-aktier och 79 526 teckningsoptioner medförande rätt till teckning av lika många B-aktier.



**Joakim Backström (född 1972)**

Nyproduktionschef sedan 2017.

**Utbildning:** 4-årig byggtknisk gymnasieutbildning, 1991.

**Övrig erfarenhet:** 20 års erfarenhet av entreprenadbranschen bland annat hos Thage-koncernen och Byggadministration Harald Olsson AB.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseordförande i Kapp Bygg AB, styrelseledamot, verkställande direktör och ägare av JAC Consulting AB, styrelsesuppleant i Gullbernahult Fastighetsutveckling AB, Varpstagg Fastighetsutveckling AB, Klarsam Fastighetsutveckling AB, Klarsam Holding 1 AB och Klarsam Holding 2 AB.

**Tidigare uppdrag under de fem senaste åren:** Styrelseledamot i KlaraBo Söderslätt AB, Fastighetsbolaget KlaraBo AB, KlaraBo Trelleborg Öster AB, KlaraBo Fagerängen AB, KlaraBo Trelleborg Centrum AB, KlaraBo Anderslöv AB, KlaraBo Bjuv AB, KlaraBo Svalöv AB, KlaraBo Rovän 2 AB, KlaraBo Hovslagaren AB, KlaraBo Bygg AB, KlaraBo Höör AB, KlaraBo Munken AB, KlaraBo Navaren AB, KlaraBo Förvaltning AB, Fastighetsbolag KlaraBo Centrum Bostad AB, Fastighetsbolag KlaraBo Öster Bostad AB, Fastighetsbolag KlaraBo Anderslöv Bostad AB, Fastighetsbolaget Spirea Aktiebolag, KlaraBo Boktryckaren 1 AB, KlaraBo i Trelleborg AB, styrelsesuppleant i Cronsjö Fastighetsutveckling AB, KlaraBo Höganäs AB, Klara i Bollnäs AB, Klara Gångsta AB, Klara 87 AB, Klara 88 AB, Klara Öraberg AB, Klara Härsta AB, Klara Flundranhälle 8 AB, Klara Sigge 5 AB, Klara Skräddaren 2 AB, Klara Kvarnsveden AB, KlaraBo i Trelleborg AB, Klara 83 AB, Klara Ren AB, Klara Apoteksgatan AB och KlaraBo Boktryckaren 1 AB.

**Innehav i Bolaget:** 117 672 teckningsoptioner medförande rätt till teckning av lika många B-aktier.



**Magnus Johansson (född 1977)**

Affärsutvecklingschef sedan 2021.

**Utbildning:** Högskoleingenjör, informationsingenjörsprogrammet högskolan i Kalmar.

**Övrig erfarenhet:** Magnus har arbetat som verkställande direktör i KlaraBo Projektutveckling AB och KlaraBo Bostadsförvaltning AB, före bolagen förvärvade av KlaraBo.

**Andra pågående uppdrag:** Ägare och styrelseledamot i RMJ Konsult AB, styrelseordförande i Bostadsrättsföreningen Palissaderna och Åkermanskan Ekonomisk förening, styrelseledamot i Kuststaden Apeln 7 AB samt delägare i Kuststaden Holding AB.

**Tidigare uppdrag under de fem senaste åren:** Styrelseordförande i Slutplattan FOTIV 108896 AB, Slutplattan FIBMA 108156 AB och Slutplattan VEGNO 105815 AB, verkställande direktör i KlaraBo Projektutveckling AB och KlaraBo Bostadsförvaltning AB, styrelseledamot i Oskduvan Fastigheter AB, Stävbo Fastigheter AB, Västfogden Fastighets AB, Stora Torget 3 i Oskarshamn AB, KS Vaggfast AB, Kuststaden Fastigheter i Västervik AB, Kuststaden Bostäder i Nybro AB, KS Lingonet 18 AB, Bostadsrättsföreningen Sergeanten 1 i Visby, Fasttran 2 AB, Fasttran 1 AB, Bostadsrättsföreningen Tändstickan 2 i Västervik, PJN Trädgårdsgatan AB, Visby Stäven 1 AB, Saltsjöbad 5 i Oskarshamn AB, Oskorion Fastighets AB, KlaraBo Ronneby 2 AB, KlaraBo Ronneby 4 AB, KlaraBo Huskvarna AB, KlaraBo Elefanten 30 AB, KlaraBo Tranås AB, KlaraBo Öst AB, KlaraBo Vårdfastigheter Västervik AB, KlaraBo Stockholmsberget AB, KlaraBo Vaggeryd AB, KlaraBo Bostäder Västervik AB och KlaraBo Nybro AB.

**Innehav i Bolaget:** 339 009 B-aktier.

**Revisorer**

Enligt KlaraBos bolagsordning ska Bolaget ha en till två revisorer med högst en revisorssuppleant. Vid årsstämman den 28 april 2021 valdes för tiden intill nästa årsstämma Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB till revisor för Bolaget. Huvudansvarig revisor hos Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB är Mats Åkerlund, auktoriserad revisor och medlem i FAR (branchorganisationen för auktoriserade revisorer). Dessförinnan var Mazars AB, med Tomas Ahlgren (medlem i FAR) som huvudansvarig revisor, Bolagets revisor. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:s adress är Torsgatan 21, 113 97 Stockholm och Mazars AB:s adress är Box 1317, 111 83 Stockholm.

**Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare**

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har dömts i något bedrägerirelaterat mål under de senaste fem åren. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har varit involverad i någon konkurs, konkursförvaltning eller likvidation (annat än frivillig likvidation) under de senaste fem åren i egenskap av medlem av förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller annan ledande befattning. Inga familjeband förekommer mellan styrelseledamöter eller ledande befattningshavare i Bolaget.

Ingen anklagelse och/eller sanktion, utöver vad som anges nedan, har utfärdats av i lag eller förordning bemyndigande myndigheter ( däribland godkända yrkessammanslutningar) mot någon styrelseledamot eller ledande befattningshavare under de senaste fem åren. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren förbjudits av domstol att ingå som medlem av ett bolags förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktion hos ett bolag.

Skatteverket beslutade under 2019 att upptaxera samt påföra styrelseledamoten Anders Pettersson skattetillägg om totalt cirka 1 200 000 SEK för beskattningsåren 2014, 2015 och 2016. Skattetillägget grundade sig på att Skatteverket bedömde att aktier Anders Pettersson ägde i ett fåmansföretag var kvalificerade. Ärendet med Skatteverket är per dagen för Prospektet avslutat och all påförd skatt är betald. Vidare har styrelseledamoten Per Håkan Börjesson under 2020 upptaxerats och påförts skattetillägg om totalt cirka 160 000 SEK för beskattningsåren 2016, 2017, 2018 och 2019 till följd av inkorrekt redovisning av skattepliktig utdelning och kapitalvinst. Ärendet med Skatteverket är per dagen för Prospektet avslutat och all påförd skatt är betald.

Huvudaktieägare i KlaraBo har, i samband med förvärvet av KlaraBo Projektutveckling AB och KlaraBo Bostadsförvaltning AB, åtagit sig att tillse att Per Håkan Börjesson väljs in som ordinarie styrelseledamot i Bolaget. Per Håkan Börjesson valdes till ledamot i Bolaget på extra bolagsstämma den 18 juni 2021.

Såsom framgår ovan har vissa styrelseledamöter och ledande befattningshavare privata intressen i Bolaget genom deras aktie- och/eller optionsinnehav. Styrelseledamöter och ledande befattningshavare i Bolaget är styrelseledamöter och/eller funktionärer i andra bolag samt har aktieinnehav i andra bolag, och för det fall något sådant bolag ingår affärsförbindelser med Bolaget kan styrelseledamöter eller ledande

befattningshavare i Bolaget ha en intressekonflikt, vilket hanteras genom att den berörda personen inte är involverad i hanteringen av ärendet å Bolagets vägnar. Utöver vad som angetts har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare några privata intressen som kan stå i strid med Bolagets intressen.

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare nås via Bolagets adress Hyllie Stationstorg 2, 251 32 Malmö.

# Bolagsstyrning

## Lagstiftning och bolagsordning

Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag och regleras av svensk lagstiftning, främst aktiebolagslagen (2005:551) och årsredovisningslagen (1995:1554). Efter Erbjudandet kommer Bolaget även att tillämpa Nasdaq Nordic Main Market Rulebook for Issuers of Shares. Förutom lagstiftning och Nasdaqs regelverk är det Bolagets bolagsordning och dess interna riktlinjer för bolagsstyrning som ligger till grund för Bolagets bolagsstyrning. Bolagsordningen anger bland annat styrelsens säte, verksamhetens inriktning, gränserna för aktiekapital och antal aktier samt förutsättningarna för att få delta vid bolagsstämma. För bolagsordningen i dess helhet, se nedan under avsnittet *“Bolagsordning”*.

## Svensk kod för bolagsstyrning

Efter Erbjudandet och att Bolagets B-aktier noterats på Nasdaq Stockholm kommer Bolaget även att vara föremål för krav att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning (**“Koden”**). Koden anger en högre norm för god bolagsstyrning än aktiebolagslagens minimikrav och ska tillämpas av samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad i Sverige. Koden kompletterar således aktiebolagslagen genom att på ett antal områden ställa högre krav, men den möjliggör samtidigt för Bolaget att avvika från dessa om det i det enskilda fallet skulle anses leda till bättre bolagsstyrning (*“följ eller förklara”*). Sådan avvikelse, liksom skäl för avvikelse och alternativ lösning, ska årligen redogöras för i en bolagsstyrningsrapport. Bolaget förväntar sig för närvarande inte att rapportera någon avvikelse från Koden i bolagsstyrningsrapporten för räkenskapsåret 2021.

## Bolagsstämma

Aktieägarnas inflytande över Bolaget utövas vid bolagsstämman som, i enlighet med aktiebolagslagen, är Bolagets högsta beslutande organ. I egenskap av Bolagets högsta beslutande organ är bolagsstämman behörig att avgöra varje fråga i Bolaget som inte utgör ett annat bolagsorgans exklusiva kompetens. Bolagsstämman har således en uttalad överordnad ställning i förhållande till Bolagets styrelse och verkställande direktör.

Bolagets ordinarie bolagsstämma (årsstämman) ska i enlighet med aktiebolagslagen hållas inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår och behandla beslut om fastställelse av resultat- och balansräkning, dispositioner beträffande Bolagets vinst eller förlust, ansvarsfrihet gentemot Bolaget för styrelseledamöter och den verkställande direktören samt val av och ersättning till styrelseledamöter och revisor. Bolagsstämman beslutar även om andra väsentliga frågor för Bolaget, så som ändring av Bolagets bolagsordning, bemyndiganden och beslut om nyemission med mera. Styrelsen kan även komma att kalla till en extra bolagsstämma om styrelsen finner att det finns skäl att hålla en bolagsstämma mellan tiden för årsstämmorna eller om revisorn eller en ägare med minst

en tiondel av samtliga aktier skriftligen till Bolaget begär att en bolagsstämma ska hållas.

I enlighet med Bolagets bolagsordning ska kallelse till bolagsstämma ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt att kallelsen finns tillgänglig på Bolagets webbplats [www.klarabo.se](http://www.klarabo.se). En notis om att kallelse till bolagsstämma har skett ska även annonseras i Dagens Industri. Kallelse till årsstämman ska i enlighet med aktiebolagslagen utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor före årsstämman. En kallelse till en extra bolagsstämma som ska besluta om fråga om ändring av bolagsordningen ska utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor före stämman men en annan kallelse till extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex och senast tre veckor före stämman.

Aktieägares rätt att närvara och rösta vid bolagsstämma, antingen personligen eller genom ombud med fullmakt, tillkommer aktieägare som är införd i Bolagets av Euroclear Sweden förda aktiebok senast den dag som framgår av kallelsen (det vill säga på avstämningsdagen) samt anmäler sitt deltagande till Bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren anmäler antalet biträden till Bolaget i enlighet med det förfarande som gäller för aktieägares anmälan till bolagsstämman. Varje aktieägare i Bolaget som anmäler ett ärende med tillräcklig framförhållning har rätt att få ärendet behandlat vid bolagsstämman.

För att kunna avgöra vem som har rätt att delta och rösta vid bolagsstämma ska Euroclear Sweden, på Bolagets begäran, förse Bolaget med en lista över alla innehavare av aktier per avstämningsdagen i samband med varje bolagsstämma. Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade måste instruera förvaltaren att tillfälligt registrera aktierna i aktieägarens namn för att ha rätt att delta och rösta för sina aktier vid bolagsstämma (rösträttsregistrering). Sådan rösträttsregistrering måste ha genomförts senast fyra bankdagar före bolagsstämman. Aktieägare som har sina aktier direktregistrerade på ett konto i Euroclear-systemet kommer automatiskt att ingå i listan över aktieägare.

Kallelser, protokoll och kommunikér från bolagsstämmor kommer att hållas tillgängliga på Bolagets webbplats.

## Valberedning

Bestämmelser om inrättande av valberedning återfinns i Koden. Valberedningen är bolagsstämmans organ med enda uppgift att bereda stämmans beslut i val och arvodesfrågor samt, i förekommande fall, procedurfrågor för nästkommande valberedning. Bolaget beslutade vid årsstämman den 28 april 2021 att anta principer för tillsättande av valberedning och dess arbete att gälla intill dess att beslut om ändring fattas av bolagsstämman. Enligt dessa ska valberedningen bestå av tre ägarrepresentanter representerande de tre röstmässigt största aktieägarna eller ägargrupperna i Bolaget, enligt Euroclear

Sweden AB:s utskrift av aktieboken per den sista bankdagen i september.

Det ankommer på styrelsens ordförande att kontakta de tre största aktieägarna eller ägargrupperna och begära att dessa utser varsin representant. Om någon av de tre största aktieägarna eller ägargrupperna avstår från att utse en ägarrepresentant eller om en ägarrepresentant avgår innan uppdraget har fullgjorts utan att den aktieägare eller ägargrupp som har utsett representanten utser en ny representant, ska styrelsens ordförande uppmana nästa aktieägare eller ägargrupp i storleksordningen att utse en ägarrepresentant. Vid ägarförändringar i Bolaget som påverkar sammansättningen av de tre största aktieägarna eller ägargrupperna, får den av de tre största aktieägarna eller ägargrupperna som inte har någon ägarrepresentant i valberedningen kontakta valberedningens ordförande med önskemål om att utse ledamot. Om ägarförändringen inte är oväsentlig bör ledamot utsedd av aktieägare eller ägargrupp som inte längre tillhör de tre största ställa sin plats till förfogande och den nya aktieägaren eller ägargruppen tillåtas utse en ledamot.

Valberedningens ledamöter ska offentliggöras på Bolagets webbplats senast sex månader före årsstämman. Valberedningen ska inom sig utse valberedningens ordförande. Styrelsens ordförande eller annan styrelseledamot får inte vara valberedningens ordförande.

Utöver ovan ordning ska valberedningen ha den sammansättning och fullgöra de uppgifter som följer av Koden. Arvode utgår ej till valberedningens ledamöter. Valberedningen ska dock ha rätt att belasta Bolaget med kostnader som krävs för att valberedningen ska kunna fullgöra sitt uppdrag.

### Styrelse

Efter bolagsstämman är styrelsen Bolagets högsta beslutande organ. Styrelsen är även Bolagets högsta verkställande organ och Bolagets ställföreträdare. Vidare svarar styrelsen enligt aktiebolagslagen för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter, ska fortlöpande bedöma Bolagets och Koncernens ekonomiska situation och tillse att Bolagets organisation är utformad för att bokföringen, medelsförvaltningen och Bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsens ordförande har ett särskilt ansvar att leda styrelsens arbete och bevaka att styrelsen fullgör sina lagstadgade uppgifter.

Bolagets styrelse ska i enlighet med bolagsordningen bestå av lägst tre och högst åtta ordinarie ledamöter utan suppleanter. Styrelsens ledamöter väljs årligen på Bolagets årsstämma inför tiden intill dess nästa årsstämma har hållits, det finns ingen begränsning avseende tid en styrelseledamot kan sitta i styrelsen. Bolagets styrelse består för närvarande av åtta ledamöter, inklusive ordföranden. Mer information om styrelseledamöterna finns ovan under avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer".

Det tillfaller styrelsen att ansvara för att Bolagets övergripande mål och strategier efterlevs, säkerställa att Bolagets efterlevnad av lagar och andra regler som gäller för Bolagets verksamhet efterlevs med tillfredsställande kontroll och att Bolagets interna riktlinjer efterlevs samt övervaka större investeringar. Det är även styrelsens ansvar att tillse att Bolagets informationsgivning till marknaden och investerare ska präglas av öppenhet, vara korrekt, relevant och tillförlitlig samt att

Bolagets verkställande direktör tillsätts, utvärderas och vid behov entledigas.

Styrelsen har, i enlighet med aktiebolagslagen, fastställt en skriftlig arbetsordning för sitt arbete, vilken ska utvärderas, uppdateras och fastställas på nytt årligen. Arbetsordningen har även ett fastställt program som innehåller vissa fasta beslutspunkter samt vissa beslutspunkter vid behov enligt vilken styrelsen sammanträder.

Styrelsen har rätt att införa utskott inom ett visst område med uppgiften att utskottet ska bereda och i vissa fall besluta kring specifika frågor, styrelsens ansvar för de beslut som hanteras inom utskottet kvarstår alljämt. Om det finns utskott för specifika frågor inrättade i styrelsen ska det av styrelsens arbetsordning framgå vilka arbetsuppgifter och vilken beslutanderätt styrelsen har delegerat till utskotten, samt hur utskotten ska rapportera till styrelsen.

### Revisionsutskott

Styrelsen har inrättat ett revisionsutskott bestående av tre ledamöter: Lennart Sten (styrelseordförande), Joacim Sjöberg och Sophia Mattsson-Linnala. Styrelsens ordförande är ordförande i revisionsutskottet. Revisionsutskottet är ett beredande organ och en underkommitté till styrelsen och fritar inte styrelsen från något ansvar. Utskottet ska övervaka bolagsstyrningsfrågor och tillämpningen av dessa samt granska rutinerna för Bolagets riskhantering, styrning och kontroll samt finansiella rapportering och lämna förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet.

Vidare åligger det revisionsutskottet att hålla sig underrättat om revisionen av Bolaget samt att granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet. Revisionsutskottet bistår även valberedningen vid upprättande av förslag till årsstämmans beslut om revisorsval.

### Ersättningsutskott

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott bestående av tre ledamöter: Lennart Sten (styrelseordförande), Anders Pettersson och Mats Johansson. Styrelsens ordförande är ordförande i ersättningsutskottet. Ersättningsutskottet är ett beredande organ och en underkommitté till styrelsen och fritar inte styrelsen från något ansvar. Utskottet ska bereda och övervaka frågor om bland annat ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen samt följa upp och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till bolagsledningen.

### Verkställande direktör

Bolagets verkställande direktör är Andreas Morfiadakis. Närmare information om den verkställande direktören samt övriga ledande befattningshavare återfinns ovan under avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer".

Bolagets verkställande direktör sköter, i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, den löpande förvaltningen i Bolaget enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. De åtgärder som faller utanför den "löpande förvaltningen" beror på vilka uppgifter som med hänsyn till omfattning och art är av osedvanligt slag eller av stor betydelse för Bolaget. Åtgärder utanför den "löpande förvaltningen" ska som huvudregel beredas och föredras styrelsen för beslut. Den verkställande direktören ska också vidta de åtgärder som är nödvändiga för

att Bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören är ett i förhållande till styrelsen underordnat bolagsorgan, och styrelsen kan också själv avgöra ärenden som ingår i den löpande förvaltningen. Den verkställande direktörens arbete och roll samt arbetsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören framgår av en av styrelsen fastställd skriftlig instruktion ("VD-instruktion") och styrelsen utvärderar löpande den verkställande direktörens arbete.

### Ersättningar till styrelseledamöter och ledande befattningshavare samt anställningsvillkor för ledande befattningshavare

#### Ersättningar till styrelseledamöter

Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av bolagsstämman. På årsstämman den 28 april 2021 beslutades att arvode ska utgå till styrelsens ordförande med 400 000 SEK och till övriga ledamöter med 200 000 SEK. Vidare beslutades det att till revisionsutskottets ledamöter ska utgå ett arvode om 75 000 SEK per ledamot. Det beslutades även att det till ersättningsutskottets ledamöter ska utgå ett arvode om 40 000 SEK per ledamot. Styrelseordförandes styrelsearvode inkluderar arvode för utskottsarbete. Styrelsens ledamöter har inte rätt till några förmåner efter deras uppdrag som styrelseledamöter har upphört.

#### Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Vid Bolagets extra bolagsstämma den 4 mars 2021 beslutade stämman att anta riktlinjer för ersättning till den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare. Riktlinjerna innebär i huvudsak det som följer av nedan.

Den verkställande direktörens ersättning bereds av ersättningsutskottet och fastställs av styrelsen vid ordinarie styrelsemöte. Ersättningsutskottet godkänner på förslag från den verkställande direktören ersättningsnivåer för övriga personer i bolagsledningen.

Ersättningsnivåer och övriga anställningsvillkor ska vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga samt främja Bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet.

Ersättning till den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare utgår primärt i form av fast grundlön, men kan även utgå som rörlig ersättning motsvarande högst 50 procent av den fasta lönen under mätperioden för sådana kriterier. Pensionsavsättningar kan göras för personer i bolagsledningen motsvarande maximalt 30 procent av fast kontantlön. Personer i bolagsledningen ska ha avgiftsbestämda pensionsplaner om inte personen omfattas av förmånsbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser. Pensionsåldern är 65 år. Övriga förmåner i form av sjukvårdsförsäkring, bilförmån och liknande kan även utgå till Bolagets ledande befattningshavare. Det samlade värdet av dessa förmåner ska motsvara marknadspraxis och utgöra ett begränsat värde i förhållande till den totala ersättningen.

Styrelsen har rätt att frånga ovanstående riktlinjer helt eller delvis om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det.

Den verkställande direktören i Bolaget har en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader med en rätt till avgångsvederlag vid uppsägning från Bolagets sida motsvarande 6

månadslöner. Därutöver kan ersättning för eventuellt åtagande om konkurrensbegränsning utgå till den verkställande direktören motsvarande högst 60 procent av den fasta kontantlönen.

För övriga ledande befattningshavare är uppsägningstiden vid tiden för Prospektet 3–6 månader eller den längre tid som följer av Lagen (1982:80) om anställningsskydd eller kollektivavtal. Samtliga ledande befattningshavare ska erhålla oförändrad lön och övriga anställningsförmåner under uppsägningstiden.

### Avtal om ersättning efter avslutat uppdrag

Utöver vad som anges ovan under avsnittet "Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare" har Bolaget inte slutit något avtal med medlem av förvaltnings-, lednings-, eller kontrollorgan som ger sådan medlem rätt till pension eller liknande förmåner efter avträdande av tjänst. Bolaget har inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner och liknande förmåner efter avträdande av tjänst.

### Ersättningar till styrelseledamöter under 2020

Tabellen nedan visar samtliga ersättningar som utbetalats till styrelseledamöter under räkenskapsåret 2020 (valda av årsstämman 2019).

TKR	Styrelsearvode	Löner och annan ersättning (inklusive förmåner)	Pension	Total ersättning
Lennart Sten	150	-	-	150
Anders Pettersson	75	-	-	75
Lulu Gylleneiden	75	-	-	75
Göran Holm	75	-	-	75
Mats Johansson	75	-	-	75
Håkan Sandberg	75	-	-	75
<b>Totalt</b>	<b>525</b>	-	-	<b>525</b>

### Ersättningar till ledande befattningshavare under 2020

Tabellen nedan visar samtliga ersättningar som utbetalats till ledande befattningshavare under räkenskapsåret 2020.

TKR	Löner och annan ersättning (inklusive förmåner)	Pension	Total ersättning
Andreas Morfiadakis	2 900	300	3 200
Övriga ledande befattningshavare (3 st.)	2 300	300	2 600
<b>Total</b>	<b>5 200</b>	<b>600</b>	<b>5 800</b>

### Incitamentsprogram

För en beskrivning av Bolagets incitamentsprogram, se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden – Incitamentsprogram".

### Intern kontroll och riskhantering

Styrelsen har det yttersta ansvaret för Bolagets interna kontroll. Ansvaret regleras i aktiebolagslagen, årsredovisningslagen och Koden. Styrelsen ska bland annat tillse att Bolaget har god intern kontroll och formaliserade rutiner som säkerställer att fastlagda principer för finansiell rapportering och intern kontroll efterlevs samt att det finns ändamålsenliga

system för uppföljning och kontroll av Bolagets verksamhet och de risker som Bolaget och dess verksamhet är förknippad med.

Syftet med god intern kontroll är att uppnå en ändamålsenlig och effektiv verksamhet samt att säkerställa tillförlitlig intern och extern finansiell rapportering samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policys och styrdokument. Bolagets interna kontroll omfattar kontroll av Bolagets och Koncernens organisation, förfarande och stödåtgärder. Processer och kontrollmoment har tagits fram i nära samarbete med Bolagets rådgivare, men är baserade på KlaraBos behov och nuvarande med beaktande av den bransch (med tillhörande riskbild) inom vilken Bolaget verkar. För att bibehålla och utveckla en ändamålsenlig kontrollmiljö har styrelsen fastställt ett antal grundläggande dokument, såsom styrelsens arbetsordning och instruktion för verkställande direktören och den ekonomiska rapporteringen. Därutöver krävs en utvecklad struktur med löpande översyn för att bibehålla och utveckla en välfungerande kontrollmiljö.

Verkställande direktör ansvarar för att årligen sammanställa och presentera en utvärdering av den interna kontrollen för revisionsutskottet och styrelsen, i syfte att säkerställa upprätthållandet av den interna kontrollen. Den interna kontrollen omfattar även identifiering, analys och hantering av risker baserat på Bolagets vision och mål. Riskbedömningen utförs av verkställande direktör som årligen presenterar resultatet för revisionsutskottet och styrelsen.

### Revision

Bolaget är, i egenskap av publikt bolag, skyldigt att ha minst en revisor för granskning av Bolagets och Koncernens årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Granskningen ska vara så ingående och omfattande som god revisionssed kräver. Bolagets revisor väljs enligt aktiebolagslagen av bolagsstämman. Revisorer i svenska aktiebolagslag erhåller sitt uppdrag från och rapporterar även till bolagsstämman. Styrelsen eller någon av de ledande befattningshavarna ska således inte kunna styra revisorns arbete. Varje årsstämma avger revisorn sin rapportering till bolagsstämman genom revisionsberättelsen. Revisionsberättelserna omfattande Bolagets historiska finansiella information avviker inte från standardutformningen och innehåller inte heller anmärkningar eller motsvarande.

Enligt bolagsordningen ska Bolaget ha en till två revisorer med högst en revisorssuppleant. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB är Bolagets nuvarande revisor med Mats Åkerlund som huvudansvarig revisor. För räkenskapsåret 2020 uppgick ersättningen till Bolagets dåvarande revisor Mazars AB till 1 300 000 SEK för hela Koncernen varav det totala beloppet avsåg revisionstjänster. Ersättning till Bolagets revisor utgår enligt godkänd räkning. Mer information om Bolagets revisor kan utläsas under avsnitt "*Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer*".

### Aktiemarknadsinformation och insiderregler

I samband med notering på Nasdaq Stockholm tillkommer krav på att säkerställa att alla intressenter på aktiemarknaden och allmänheten har samtidig tillgång till insiderinformation rörande Bolaget och insiderregler i syfte att förhindra marknadsmissbruk.

Bolaget har en informations- och kommunikationspolicy samt en insiderpolicy, antagna av styrelsen, för att säkerställa att Bolagets informationsgivning och hantering av insiderinformation sker på ett korrekt vis med god kvalitet, internt såväl som externt. Den verkställande direktören har det övergripande ansvaret för Bolagets externa kommunikation och frågor och kommunikation relaterade till ägarna hanteras av styrelseordföranden.

Bolagets rutiner och regelverk för informationsgivning och insiderregler bestående av policys och riktlinjer är formulerade i enlighet med svensk lagstiftning, Nasdaq Nordic Main Market Rulebook for Issuers of Shares, Kodex och den av EU antagna marknadsmissbruksförordningen (MAR). Personalen i KlaraBo har tillgång till, och får instruktioner kring, de vid var tid gällande policyerna och riktlinjerna hos Bolaget. Bolagets finansiella rapporter och pressmeddelanden kommer framgent att publiceras på Bolagets webbplats [www.klarabo.se](http://www.klarabo.se) i samband med offentliggörandet.

# Aktiekapital och ägarstruktur

## Allmän information

Bolagets registrerade aktiekapital uppgår per dagen för Prospektet till 5 359 251,30 SEK, fördelat på 16 815 000 A-aktier och 90 370 026 B-aktier med ett kvotvärde om 0,05 SEK per aktie.

Bolagets aktiekapital uppgick per den 31 december 2020 till 2 441 432,20 SEK fördelat på totalt 48 828 644 aktier, varav 16 815 000 A-aktier och 32 013 644 B-aktier och per balansdagen den 30 september 2021 till 5 359 251,30 SEK fördelat på totalt 107 185 026 aktier, varav 16 815 000 A-aktier och 32 013 644 B-aktier.

Aktierna är utgivna i dematerialiserad form genom Euroclear Sweden AB (Box 191, 101 23 Stockholm). Enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument är Euroclear central värdepappersförvarare och clearingorganisation för aktierna. Följaktligen har inga aktiebrev utfärdats och överlåtelser av aktier sker elektroniskt. Samtliga aktier är fullt betalda och denominerade i SEK. ISIN-koden för Bolagets B-aktier är SE0010832287 och B-aktierna kommer att handlas på Nasdaq Stockholm under kortnamnet KLARA B.

Samtliga aktier i Bolaget är utgivna enligt svensk rätt. Bolagets B-aktier kommer inte att omfattas av några överlåtelsebe- gränsningar förutom lock up-avtalet i enlighet med redogörelsen i avsnittet "Legala frågor och kompletterande infor- mation". Bolagets A-aktier är föremål för ett omvandlingsförbehåll enligt Bolagets bolagsordning. Varken Bolaget eller dess dotterbolag äger några aktier i Bolaget.

## Aktiekapitalets utveckling

### Aktiekapitalets utveckling

Nedanstående tabell visar den historiska utvecklingen för Bolagets aktiekapital sedan Bolagets bildande den 1 juli 2015 fram till dagen för Prospektet.

Besluts- datum	Beskrivning	Förändring i aktie- kapital (SEK)	Förändring antal aktier	Varav A-aktier	Varav B-aktier	Teck- nings- kurs (SEK)	Totalt antal aktier	Varav A-aktier	Varav B-aktier	Kvot- värde (SEK)	Totalt aktie- kapital (SEK)
2015-07-01	Nybildning	50 000	500	-	-	100	500	-	-	100	50 000
2016-12-16	Nyemission (kvittning)	450 000	4 500	-	-	100	5 000	-	-	100	500 000
2016-12-16	Uppdelning	-	9 995 000	-	-	-	10 000 000	-	-	0,05	500 000
2017-03-01	Nyemission (kontant)	315 000	6 300 000	-	-	9,5	16 300 000	-	-	0,05	815 000
2017-05-30	Nyemission (kontant)	25 750	515 000	-	-	9,5	16 815 000	-	-	0,05	840 750
2017-10-17	Omstäm- pling	-	0	-	-	-	16 815 000	16 815 000	-	0,05	840 750
2017-10-17	Nyemission (kontant)	128 205,10	2 564 102	-	2 564 102	19,5	19 379 102	16 815 000	2 564 102	0,05	968 955,10
2018-10-03	Nyemission (kontant)	652 174,90	13 043 498	-	13 043 498	22	32 422 600	16 815 000	15 607 600	0,05	1 621 130
2020-06-02	Nyemission (kontant)	75 750	1 515 000	-	1 515 000	20	33 937 600	16 815 000	17 122 600	0,05	1 696 880
2020-06-04	Nyemission (kontant)	744 552,20	14 891 044	-	14 891 044	20	48 828 644	16 815 000	32 013 644	0,05	2 441 432,20
2021-03-31	Nyemission (apport)	268 199,25	5 363 985	-	5 363 985	26,1	54 192 629	16 815 000	37 377 629	0,05	2 709 631,45
2021-06-24	Nyemission (kontant)	300 000,00	6 000 000	-	6 000 000	0,05	60 192 629	16 815 000	43 377 629	0,05	3 009 631,45
2021-06-18	Nyemission (apport)	1 217 635,55	24 352 711	-	24 352 711	28,8	84 545 340	16 815 000	67 730 340	0,05	4 227 267,00
2021-06-18	Nyemission (apport)	817 707,65	16 354 153	-	16 354 153	28,8	100 899 493	16 815 000	84 084 493	0,05	5 044 974,65
2021-06-18	Nyemission (kontant)	2 610,00	52 200	-	52 200	28,8	100 951 693	16 815 000	84 136 693	0,05	5 047 584,65
2021-06-30	Nyemission (kvittning)	145 000,00	2 900 000	-	2 900 000	30	103 851 693	16 815 000	87 036 693	0,05	5 192 584,65
2021-06-30	Nyemission (kvittning)	166 666,65	3 333 333	-	3 333 333	30	107 185 026	16 815 000	90 370 026	0,05	5 359 251,30



Som framgår av tabellen ovan, har mer än tio procent av Bolagets aktiekapital betalats med andra tillgångar än likvida medel.

#### **Incitamentsprogram**

Per dagen för Prospektet har Bolaget tre utestående incitamentsprogram som riktar sig till anställda och nyckelpersoner med syfte att säkerställa samstämmiga incitament mellan aktieägare och personer som verkar i Bolaget vilka beskrivs mer i detalj nedan. Utöver vad som anges nedan finns det inte några teckningsoptioner, konvertibler eller andra aktierelaterade finansiella instrument i Bolaget utestående per dagen för Prospektet.

Om samtliga 3 595 775 utestående teckningsoptioner utnyttjas för teckning av aktier kommer Bolagets aktiekapital att öka med 179 788,75 SEK (förutsatt att ingen omräkning sker), samt medföra en utspädningseffekt om cirka 2,7 procent av totalt antal aktier och cirka 1,3 procent av det totala antalet röster efter Erbjudandets genomförande, under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas.

#### *Incitamentsprogram september 2020*

Vid extra bolagstämma i september 2020 fattades beslut om att införa ett långsiktigt optionsprogram som omfattar Bolagets ledning och chefer, vissa nyckelpersoner samt övriga anställda med tillsvidareanställning. För detta syfte beslutade Bolaget att emittera högst 1 666 335 teckningsoptioner av serie TO 2020/2024. Teckningsoptionerna tecknades av Bolagets helägda dotterbolag Fastighetsbolaget KlaraBo AB som därefter överlät teckningsoptioner till de personer som omfattas av programmet. Teckningsoptioner som inte har överlåtit ska kunna erbjudas nyanställda i Bolagets koncern. Av utgivna teckningsoptioner har 1 367 585 optioner överlåtit till deltagare i optionsprogrammet. Teckningsoptionerna överläts på marknadsmässiga villkor till ett pris som fastställs utifrån ett beräknat marknadsvärde för teckningsoption med tillämpning av Black & Scholes värderingsmodell. Varje teckningsoption medför en rätt att teckna en ny B-aktie i Bolaget till en teckningskurs om 30 kr under perioden från och med den 1 mars 2024 till och med den 31 mars 2024. Om samtliga teckningsoptioner utnyttjas för teckning av aktier kommer Bolagets aktiekapital att öka med 83 316,75 SEK (förutsatt att ingen omräkning sker).

Syftet med incitamentsprogrammet är att Bolaget ska kunna erbjuda anställda möjligheten att ta del av Bolagets framtida värdeutveckling. Ett långsiktigt ekonomiskt intresse i Bolaget förväntas stimulera berörda anställdas intresse för Bolagets verksamhet, öka motivationen samt stärka engagemanget i Bolaget.

Enligt villkoren för optionsprogrammet ska ett så kallat hembudsavtal träffas enligt vilket innehavaren, med vissa undantag, ska vara förpliktad att erbjuda Bolaget att förvärva teckningsoptionerna, eller viss del av dessa, om anställningen eller uppdraget upphör eller om innehavaren avser att överlåta teckningsoptionerna. Samtliga optionsinnehavare har träffat sådana hembudsavtal med Bolaget.

#### *Incitamentsprogram april 2021*

Vid årsstämman den 28 april 2021 fattades beslut om att införa ett optionsprogram som omfattar Bolagets verkställande

direktör Andreas Morfiadakis. För detta syfte beslutade Bolaget att emittera högst 500 000 teckningsoptioner, vilka ger rätt att teckna aktier av serie B. Om samtliga teckningsoptioner utnyttjas för teckning av aktier kommer Bolagets aktiekapital att öka med 25 000 SEK (förutsatt att ingen omräkning sker).

Samtliga teckningsoptioner tecknades av Andreas Morfiadakis. Teckningsoptionerna erbjöds på marknadsmässiga villkor till ett pris som fastställs utifrån ett beräknat marknadsvärde för teckningsoption med tillämpning av Black & Scholes värderingsmodell. Varje teckningsoption medför en rätt att teckna en ny B-aktie i Bolaget till en teckningskurs om 39 SEK under perioden den 1 juni 2024 till och med den 31 augusti 2024.

Syftet med incitamentsprogrammet är att främja en långsiktigt ökad intressegemenskap mellan den verkställande direktören och Bolagets aktieägare.

Andreas Morfiadakis har, i enlighet med villkoren för optionsprogrammet, träffat ett hembudsavtal enligt vilket han, med vissa undantag, är förpliktad att erbjuda Bolaget att förvärva teckningsoptionerna, eller viss del av dessa, om anställningen eller uppdraget upphör eller om han avser att överlåta teckningsoptionerna.

#### *Incitamentsprogram juni 2021*

Bolaget har den 24 juni 2021 tillträtt samtliga aktier i KlaraBo Projektutveckling AB. Vissa nyckelpersoner hade, inom ramen för ett teckningsoptionsbaserat incitamentsprogram, teckningsoptioner vilka medförde en rätt att teckna nya aktier i KlaraBo Projektutveckling AB. I samband med Bolagets förvärv av aktierna i KlaraBo Projektutveckling AB förvärvade Bolaget även de utestående teckningsoptionerna till marknadsvärde. Teckningsoptionerna makulerades efter förvärvet. Bolaget beslutade på extra bolagsstämma avhållen samma dag som tillträdet till aktierna i KlaraBo Projektutveckling AB genomfördes att emittera högst 1 429 440 teckningsoptioner, vilka ger rätt att teckna aktier av serie B, till de personer vars teckningsoptioner i KlaraBo Projektutveckling AB förvärvats av Bolaget.

Om samtliga teckningsoptioner utnyttjas för teckning av aktier kommer Bolagets aktiekapital att öka med 71 472 SEK (förutsatt att ingen omräkning sker). Teckningsoptionerna tecknades av fyra personer och erbjöds på marknadsmässiga villkor till ett pris som fastställs utifrån ett beräknat marknadsvärde för teckningsoption med tillämpning av Black & Scholes värderingsmodell. Varje teckningsoption medför en rätt att teckna en ny B-aktie i Bolaget till en teckningskurs om 39 SEK under perioden den 1 augusti 2024 till och med den 31 oktober 2024.

Samtliga optionsinnehavare har, i enlighet med villkoren för optionsprogrammet, träffat ett hembudsavtal enligt vilket innehavarna, med vissa undantag, är förpliktade att erbjuda Bolaget att förvärva teckningsoptionerna, eller viss del av dessa, om anställningen eller uppdraget upphör eller om innehavarna avser att överlåta teckningsoptionerna.

## Ägarstruktur

Tabellen nedan visar Bolagets större aktieägare per den 10 november 2021, inklusive därefter kända förändringar. Bolaget är inte direkt eller indirekt kontrollerat av någon enskild part.

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel av kapital %	Andel av röster %
Anders Pettersson genom bolag	3 701 316	3 545 538	7 246 854	6,8	15,7
Investment AB Spiltan	1 800 000	11 006 647	12 806 647	11,9	11,2
Mats Johansson genom bolag	2 699 400	–	2 699 400	2,5	10,4
Andreas Morfiadakis privat och genom bolag	2 331 287	–	2 331 287	2,2	9,0
Lennart Sten privat och genom bolag	1 995 000	2 980 609	4 975 609	4,6	8,9
Pensionskassan Tjänstepensionsförening	–	9 360 610	9 360 610	8,7	3,6
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB genom bolag	–	8 553 065	8 553 065	8,0	3,3
Rutger Arnhult genom bolag <sup>1)</sup>	–	7 782 024	7 782 024	7,3	3,0
Wealins S.A.	–	7 107 965	7 107 965	6,6	2,7
Länsförsäkringar fastighetsfond	–	6 000 000	6 000 000	5,6	2,3
<b>Totalt aktieägare med innehav överstigande fem procent</b>	<b>12 527 003</b>	<b>56 336 458</b>	<b>68 863 461</b>	<b>64,2</b>	<b>70,2</b>
Övriga aktieägare	4 287 997	34 033 568	38 321 565	35,8	29,8
<b>Totalt</b>	<b>16 815 000</b>	<b>90 370 026</b>	<b>107 185 026</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

<sup>1)</sup> Innehav genom M2 Asset Management AB och Kloster Invest AB.

### Nuvarande aktieägaravtal

Vid dagen för upptagande till handel kommer det inte att finnas några aktieägaravtal eller liknande överenskommelser mellan aktieägarna som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget, eller som kan resultera i att kontrollen över Bolaget förändras.

### Utspädning med anledning av Erbjudandet

För de aktieägare som avstår att teckna B-aktier i Erbjudandet uppkommer en utspädningseffekt om totalt högst 21 428 572 nya B-aktier, motsvarande cirka 16,7 procent av det totala antalet aktier och 7,7 procent av det totala antalet röster i KlaraBo efter Erbjudandet. Om Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen utnyttjas i dess helhet uppkommer istället en utspädningseffekt om högst 24 642 857 nya B-aktier. Detta motsvarar en utspädning om cirka 18,7 procent av antalet aktier och cirka 8,7 procent av antalet röster i Bolaget.

Nettotillgångsvärdet per aktie (eget kapital per aktie) per den 30 september 2021 uppgår till 29,1 SEK, att jämföras med priset per aktie i Erbjudandet om 35 SEK.

### Bemyndiganden

Vid årsstämman den 28 april 2021 fattades beslut om att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, fatta beslut om att öka Bolagets aktiekapital med högst 20 procent per tidpunkten för stämmans beslut om bemyndigande, genom emission av stamaktier av serie B, eller teckningsoptioner eller konvertibler avseende sådana aktier. Emission ska ske på marknads-mässiga villkor, med förbehåll för marknads-mässig emissionsrabatt i förekommande fall. Styrelsen ska bestämma villkoren i övrigt för emissioner enligt bemyndigandet samt vem som ska äga rätt att teckna aktierna.

Vid extra bolagsstämma den 18 juni 2021 fattades beslut om att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, fatta beslut om att öka Bolagets aktiekapital med högst 525 000 SEK genom emission av stamaktier av serie B, eller teckningsoptioner eller konvertibler avseende sådana aktier. Bemyndigandet gäller utöver det bemyndigande som beslutades av årsstämman den

28 april 2021 och emission ska ske på marknads-mässiga villkor, med förbehåll för marknads-mässig emissionsrabatt i förekommande fall. Styrelsen ska bestämma villkoren i övrigt för emissioner enligt bemyndigandet samt vem som ska äga rätt att teckna aktierna.

Styrelsen har, med stöd av bemyndigandena från den 28 april 2021 och den 18 juni 2021, vid tre tillfällen i juni 2021 fattat beslut om nyemission av totalt 12 233 333 aktier av serie B, innebärandes en ökning av aktiekapitalet om totalt 611 666,65 kronor.

Vid extra bolagsstämma den 28 oktober 2021 fattades beslut om att bemyndiga styrelsen att, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, fatta beslut om att öka Bolagets aktiekapital med högst 1 750 000 SEK genom emission av stamaktier av serie B. Bemyndigandet gäller utöver de bemyndiganden som beslutades av årsstämman den 28 april 2021 och den extra bolagsstämman den 18 juni 2021. Emissioner som sker med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska ske på marknads-mässiga villkor, med förbehåll för marknads-mässig emissionsrabatt i förekommande fall. Betalning ska, förutom kontant betalning, kunna ske med apportegendom eller genom kvittning, eller eljest med villkor. Styrelsen ska äga bestämma villkoren i övrigt för emissioner enligt bemyndigandet samt vem som ska äga rätt att teckna aktierna.

### Rättigheter förknippade med B-aktierna

Bolagets aktier är utgivna i enlighet med svensk rätt och aktieägarnas rättigheter förknippade med aktierna kan endast ändras genom bolagsordningsändring i enlighet med aktiebolagslagen. Beslut om bolagsordningsändring fattas av bolagsstämman och i aktiebolagslagen uppställs vissa kvalificerade majoritetskrav för att sådana beslut vid bolagsstämma ska äga giltighet. Bolagets aktier finns utgivna i två serier: serie A respektive serie B. Vid röstning på bolagsstämma medför A-aktier tio (10) röster och B-aktier en (1) röst. I övrigt medför A-aktier och B-aktier samma rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst. Aktier av varje aktieslag kan utges till ett antal

motsvarande hela aktiekapitalet. Aktieägare är berättigade att rösta för sitt fulla antal aktier.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier ska en gammal aktie ge företrädesrätt till ny aktie av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det totala antal aktier de förut äger i bolaget. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie / vissa aktier, sker fördelning genom lottning.

Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut aktier av endast ett aktieslag, ska samtliga aktieägare, oavsett aktieslag, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier som de förut äger.

Vad som sagts ovan ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägares företrädesrätt.

Vad som föreskrivs ovan om aktieägares företrädesrätt ska äga motsvarande tillämpning vid emission av teckningsoptioner och konvertibler.

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission ska nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. Därvid ska gamla aktier av visst aktieslag medföra företrädesrätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad som nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag. På begäran av ägare av A-aktier ska A-aktier kunna omvandlas till B-aktier. Framställan om omvandling ska göras skriftligen hos Bolagets styrelse. Därvid ska anges hur många aktier som önskas omvandlas. Omvandling ska utan dröjsmål anmälas för registrering och är verkställd när registrering skett samt antecknats i avstämningsregistret.

### Utdelning

Efter Erbjudandet kommer samtliga aktier i Bolaget ge lika rätt till utdelning, andel i Bolagets vinst och till Bolagets tillgångar och eventuellt överskott i händelse av likvidation. Bolagsstämman fattar beslut om eventuell utdelning och ska som huvudregel inte besluta om utdelning överskridande den av styrelsen föreslagna. Per dagens datum har ingen utdelning avseende räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2018, 2019 och 2020 lämnats.

Utdelning som är fastställd av bolagsstämman eller av styrelsen efter bolagsstämmans bemyndigande berättigar till utdelning för aktieägare som per avstämningsdagen är införd i Euroclear Swedens centrala värdepappersregister. Enligt aktiebolagslagen får utdelning endast ske med ett sådant belopp att det fortfarande finns fritt eget kapital, det måste således efter utdelningen finnas full täckning för Bolagets bundna egna kapital. Bolagets senast fastställda balansräkning ligger till grund för beslut om hur stor utdelning som kan lämnas. Utdelning får därtill enbart lämnas om den framstår som försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Utdelningen utbetalas som utgångspunkt som ett kontant belopp per aktie men kan också avse annat än kontant betalning. Aktieägarna är berättigade till del av utdelningen proportionellt i förhållande till sina aktieinnehav. Euroclear Sweden ombesörjer utbetalning av utdelningen.

Aktieägare som inte kan nås för mottagande av utdelning vidhåller en fordran mot Bolaget på motsvarande belopp. Fordran har en preskriptionstid om tio år efter vilken utdelningsbeloppet tillfaller Bolaget. Det finns inga begränsningar avseende rätt till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Med förbehåll för sådana begränsningar ålagda av banker och clearingsystem i berörd jurisdiktion görs utbetalningar till sådana aktieägare på samma sätt som till aktieägare i Sverige. För information om skatt på utdelning, se avsnittet "Skattefrågor i Sverige". För information om utdelningar och Bolagets utdelningspolicy, se avsnittet "Verksamhetsbeskrivning" under "Finansiella mål".

### Ansökan om notering på Nasdaq Stockholm

Den 11 november 2021 beslutade Nasdaq Stockholms bolagskommitté att Bolaget uppfyller Nasdaq Stockholms krav för notering, förutsatt att vissa villkor och sedvanliga krav, inklusive spridningskravet för Bolagets B-aktier, är uppfyllda. Baserat på detta beslut avser Bolaget att ansöka om notering av sina B-aktier på Nasdaq Stockholm, med en förväntad första handelsdag omkring den 2 december 2021.

### Offentliga uppköpserbjudanden och inlösen

Det föreligger inget offentliga uppköpserbjudanden till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet avseende aktierna. Bolagets aktier har inte heller tidigare varit föremål för några offentliga uppköpserbjudanden. Svensk lag kommer att gälla för framtida offentliga uppköpserbjudanden i Bolaget. I ett offentligt uppköpserbjudande har aktieägare en rätt, men inte en skyldighet, att sälja sina aktier till budgivaren på de villkor som anges i erbjudandehandlingen. Accepter kan återkallas till dess att erbjudandet är ovillkorligt (det vill säga när det inte finns några utestående villkor för det offentliga uppköpserbjudandet). Obligatoriska uppköpserbjudanden (budpliktsbud) får inte vara föremål för villkor. En aktieägare som uppnår 30 procent eller mer av rösterna i bolaget kommer att vara skyldig att antingen lämna ett uppköpserbjudande avseende alla aktier i Bolaget eller att sälja aktier för att minska aktieinnehavet till under 30 procent. Tvångsinlösen av minoritetsaktier kan initieras av en aktieägare som innehar mer än 90 procent av aktierna i Bolaget.

# Legala frågor och kompletterande information

## Bildande och legal form samt verksamhetsföremål

KlaraBo är ett svenskt publikt aktieföretag som bildades i Sverige den 1 juli 2015 och registrerades hos Bolagsverket den 7 oktober 2015. Bolaget började dock bedriva verksamhet först år 2017. Bolagets företagsnamn (tillika handelsbe-teckning) är KlaraBo Sverige AB (publ). Bolagets org.nr är 559029-2727 och bolagets LEI-kod är 5493001FIOIX-OKMHG857. Styrelsen har sitt säte i Malmö kommun och Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med aktieföretagslagen (2005:551).

Enligt Bolagets bolagsordning är dess verksamhetsföremål att äga och förvalta fastigheter, äga och förvalta värdepapper, samt därmed förenlig verksamhet. Bolagets fullständiga bolagsordning återfinns nedan under avsnitt "Bolagsordning".

Bolagets webbplats har adressen [www.klarabo.se](http://www.klarabo.se). Infor-mationen på Bolagets webbplats utgör inte en del av Prospektet och har inte granskats eller godkänts av Finans-inspektionen om inte sådan information uttryckligen har inför-

livats i Prospektet genom hänvisning. Det finns hyperlänkar i Prospektet. Informationen på dessa webbplatser utgör inte en del av Prospektet och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

## Koncernstruktur

Bolaget utgör moderbolag i Koncernen. Koncernen består per dagen för Prospektet av 56 direkt och indirekt helägda dotter-bolag enligt tabellen nedan. Utöver de helägda dotterbolagen äger Bolaget, tillsammans med SBB i Norden AB (publ), bolagen Klarsam Fastighetsutveckling AB med dotterbolag (Bolaget äger 60 procent), Varpslagg Fastighetsutveckling AB (Bolaget äger 60 procent) och Gullbernahult Fastighets-utveckling AB (Bolaget äger 60 procent) (se avsnittet "Projekt med SBB i Norden AB (publ)" för mer information).

Dotterbolag	Org.nr
KlaraBo Projektutveckling AB	559089-1205
KlaraBo Stockholmsberget AB	559241-2547
KlaraBo Elefanten 30 AB	559089-1320
Oskduvan Fastigheter AB	559167-7884
Stora Torget 3 i Oskarshamn AB	559110-8062
Västfogden Fastighets AB	556698-3127
KlaraBo Nybro AB	559261-4498
KlaraBo Vaggeryd AB	559261-4456
KlaraBo Bostäder Västervik AB	559261-4472
KlaraBo Vårdfastigheter Västervik AB	559224-2373
KlaraBo Huskvarna AB	556992-5562
KlaraBo Ronneby 2 AB	556070-1558
KlaraBo Ronneby 4 AB	556723-7820
KlaraBo Öst AB	559222-2979
KlaraBo Bostadsförvaltning AB	559228-4458
Ståvbo Fastigheter AB	559127-1332
KlaraBo Tranås AB	559188-7095
Ketty Fastighets Kommanditbolag	916701-1502
Fastighetsbolaget KlaraBo AB	559124-9064
KlaraBo Bygg AB	559104-0224
KlaraBo Navaren AB	559176-1365
KlaraBo Munken AB	559223-2556
KlaraBo Höör AB	559253-9984
KlaraBo Hovslagaren AB	559272-0956
KlaraBo Rovän 2 AB	559280-1418
KlaraBo Gävle AB	559323-1334
KlaraBo Vallbacken Väster AB	559323-5871
KlaraBo Skokloster AB	559323-1326
KlaraBo Håbo AB	556667-7109
KlaraBo SB Holding AB	559294-6916
KlaraBo Bjuv AB	559114-5072
KlaraBo Svalöv AB	559124-0287
KlaraBo Höganäs AB	559115-3167

Dotterbolag	Org.nr
KlaraBo Bjuv Holding AB	559309-2546
KlaraBo Svalöv Holding AB	559309-2553
KlaraBo Trelleborg Öster AB	559254-7508
KlaraBo Fagerängen AB	559254-7557
KlaraBo Söderslätt AB	559254-7565
KlaraBo Trelleborg Centrum AB	559254-7573
KlaraBo Anderslöv AB	559254-7581
KlaraBo Förvaltning AB	559185-5712
KlaraBo i Trelleborg AB	559183-3826
Klara 83 AB	559185-5647
Klara Öraberg AB	559185-5761
Klara Ren AB	559199-8082
Klara Skräddaren 2 AB	559070-4556
Klara Sigge 5 AB	559065-1922
Klara Härsta AB	559199-8074
Klara Flundranhålle 8 AB	559057-8943
Klara Apoteksgatan AB	559085-5291
Klara Kvarnsveden AB	559094-9672
Klara 87 AB	559201-2016
Klara 88 AB	559201-2073
Klara i Bollnäs AB	556422-5885
Klara Gångsta AB	559039-0042
Cronsjö Fastighetsutveckling AB	559154-7566

### Väsentliga avtal

Bolaget har under de senaste två åren inte ingått något väsentligt avtal, utom sådana som ingåtts inom ramen för den normala verksamheten. Bolaget har inte heller ingått något avtal (utom sådana som ingåtts inom ramen för den normala verksamheten) som innehåller rättigheter eller skyldigheter av väsentlig betydelse för Koncernen. Nedan följer en sammanfattning av de för Bolaget mest betydelsefulla avtalen.

#### *Avtal avseende fast egendom*

Koncernen har ingått ett stort antal avtal avseende markanvisningar samt förvärv av fastighetsbolag och fastigheter. I flera av avtalen har Bolaget, när avtalet ingåtts av ett dotterbolag till Bolaget, gått i borgen såsom för egen skuld för dotterbolagets skyldigheter enligt avtalen. Avtalen följer i allmänhet marknadspraxis vad avser garantiens omfattning, garantitid och belopps- och ansvarsbegränsningar. Under de senaste åren har Koncernen genomfört följande betydelsefulla förvärv.

#### Helsingborg Navaren 8 och 10

I oktober 2019 ingick KlaraBo Eskilstuna AB ett aktieöverlåtelseavtal med JP i Laröd AB, OOPAL Holding AB och Hans Persson avseende KlaraBo Eskilstuna AB:s förvärv av Fastighetsbolaget Spirea AB och därmed indirekt fastigheterna Helsingborg Navaren 8 och 10. Aktierna och indirekt fastigheten tillträdde den 2 december 2019.

#### Lund Aspeholm 13

Lunds kommun och Bolaget ingick i januari 2020 ett markanvisningsavtal avseende exploatering av fastigheten Lund Aspeholm 13. Avtalet innehåller ett antal villkor och åtaganden Bolaget är bunden av.

#### Höör Råven 17

Höör kommun och Bolaget ingick i november 2019 ett fastighetsöverlåtelseavtal avseende Bolagets förvärv av del av fastigheterna Höör Råven 1 och Höör Höör 56:7. KlaraBo Höör AB är sedan oktober 2020 lagfaren ägare till den nya registerfastigheten Höör Råven 17.

#### Motala Munken 4

Motala kommun och Bolaget ingick i januari 2020 markanvisningsavtal avseende exploatering på fastigheten Motala Munken 4. KlaraBo Munken AB förvärvade fastigheten genom ett köpebrev undertecknat i september 2020.

Fagerängen 1–6, Delfinen 4–5, 7–8, 51–52, Gamen 15, Hermelinen 1–4, Husaren 16–17, Illern 1, Katten 40, Lavendeln 1, Linden 12, Lodjuret 1, Orren 22, Sjöjungfrun 11, Spoven 3, Stigbygel 6, Triangeln 40, 45, och Väduren 8 i Trelleborgs kommun  
Trelleborgshem Holding AB respektive KlaraBo Trelleborg Centrum AB, KlaraBo Fagerängen AB och KlaraBo Anderslöv AB ingick i juni 2020 tre aktieöverlåtelseavtal avseende KlaraBo-bolagens respektive förvärv av aktierna i Fastighetsbolag TH Centrum Bostad AB, Fastighetsbolag TH Öster Bostad AB och Fastighetsbolag TH Anderslöv Bostad AB och därmed indirekt fastigheterna Fagerängen 1–6, Delfinen 4–5, 7–8, 51–52, Gamen 15, Hermelinen 1–4, Husaren 16–17, Illern 1, Katten 40, Lavendeln 1, Linden 12, Lodjuret 1, Orren

22, Sjöjungfrun 11, Spoven 3, Stigbygel 6, Triangeln 40, 45, och Väduren 8 i Trelleborgs kommun. Aktierna och indirekt fastigheterna tillträdde i juli 2020.

Trelleborg Boktryckaren 1 och Trelleborg Bildsnidaren 1  
Trelleborgshem Holding AB och KlaraBo Trelleborg AB ingick i december 2018 ett aktieöverlåtelseavtal avseende KlaraBo Trelleborg AB:s förvärv av aktierna i TH Fastighetsutveckling AB och därmed indirekt fastigheterna Boktryckaren 1 och Bildsnidaren 1 i Trelleborgs kommun. Aktierna och indirekt fastigheterna tillträdde i februari 2019. Bolaget och KlaraBo Förvaltning AB (där Bolaget ägde 51 % och Samhäll Majorna AB 49 % av aktierna och där Bolaget numera äger 100 % av aktierna, se mer information under "Projekt med SBB i Norden AB (publ)" nedan) ingick i december 2018 ett aktieöverlåtelseavtal avseende KlaraBo Förvaltning AB:s förvärv av aktierna i KlaraBo Trelleborg AB, vilka därefter har tillträtts.

#### Klara 83 AB samt Klara 87 AB

Samhäll 53 AB och KlaraBo Förvaltning AB ingick i december 2018 ett aktieöverlåtelseavtal avseende KlaraBo Förvaltning AB:s förvärv av aktierna i Klara 83 AB. Genom tilläggsavtal ingånget i april 2019 förvärvade KlaraBo Förvaltning AB även bolaget Klara 87 AB. Genom aktieöverlåtelseerna förvärvades indirekt fastigheterna Bollnäs Annexet 2, Bollnäs Balder 2, 3, 4, Bollnäs Gnistan 2, Bollnäs Häggesta 4:21, Bollnäs Häggesta 7:101, Bollnäs Ren 30:17, 30:49, 30:67, Bollnäs Ren 30:204–351, Bollnäs Ren 30:353, Bollnäs Säversta 7:75, Borlänge Kvarnsveden 3:196–3:197, Borlänge Sigge 5, Borlänge Skräddaren 2, Ludvika Lisselmågtorpet 10:14, Ludvika Skälkenstorp 17:1–17:16, Ludvika Öraberg 10:39, 11:20, 11:83–11:84, 11:88, 11:91–11:93, 16:1 och 59:2, Ludvika Öraberg 11:80–11:82, Ludvika Örntorp 1:29, 1:33–1:35, 3:19–3:28, 3:4, 4:29–4:30, 4:7, 5:32 och 5:34–5:35, Ludvika Örntorp 3:5, Malmö Hällefundran 8, Malmö Skratmåsen 4, Smedjebacken Borgen 9, Smedjebacken Hagbacken 4, Smedjebacken Kugghjulet 5, Smedjebacken Mataren 1, Smedjebacken Posten 10–11, Smedjebacken Skakbordet 1–2, Sundsvall Gångsta 1:2, Sundsvall Härsta 9:3 (inklusive eventuella nybildade fastighetsägande bolag).

Genom ytterligare tilläggsavtal, ingånget i maj 2019, förvärvades även indirekt fastigheten Bollnäs Ren 30:184.

Varpslagg Fastighetsutveckling AB, Cronsjö Fastighetsutveckling AB och Gullbernahult Fastighetsutveckling AB samt KlaraBo Höganäs AB och KlaraBo SB Holding AB

Bolaget äger tillsammans med Fastighetsutveckling IB 72 AB, Fastighetsutveckling IB 74 AB och Fastighetsutveckling IB 76 AB aktierna i Varpslagg Fastighetsutveckling AB (Bolaget äger 60 %), Cronsjö Fastighetsutveckling AB (Bolaget ägde 70 % men äger numera 100 %, se avsnitt "Projekt med SBB i Norden AB (publ)" nedan) och Gullbernahult Fastighetsutveckling AB (Bolaget äger 60 %). Detta samarbete med SBB beskrivs mer detaljerat i avsnittet "Projekt med SBB i Norden AB (publ)" nedan. Under april och juni 2018 ingick de tre bolagen samt Klarsam Holding 1 AB och Klarsam Holding 2 AB (som ägs till 100 % av Klarsam Fastighetsutveckling AB, som i sin tur ägs till 40 % av Fastighetsutveckling IB 88 AB och till 60 % av Bolaget) totalt nio aktieöverlåtelseavtal varigenom de av

IB Bostad 53 AB, IB Bostad 56 AB, IB Bostad 66 AB, IB Bostad 69 AB, IB Bostad 71 AB, IB Bostad 73 AB, Samhäll 51 AB, Samhäll 73 AB och Samhäll 76 AB förvärvade bolag som, i exploateringssyfte, ska förvärva fastigheter (med byggrätter) i Höganäs, Karlskrona, Falun, Kävlinge, Karlshamn, Karlstad, Sundsvall, Motala och Borlänge.

Avtalen är villkorade av att ett flertal i avtalen beskrivna omständigheter inträffar. I avtalen anges att köparen på tillträdet ska ingå avtal om överlåtelse av aktierna i målbolagen. När dessa överlåtelser fullbordas blir KlaraBo ensam ägare till målbolagen och fastigheterna.

#### KlaraBo Projektutveckling AB och KlaraBo Bostadsförvaltning AB

Bolaget ingick i maj 2021 aktieöverlåtelseavtal avseende rubricerade bolag och därmed indirekt dotterbolagen Stora Torget 3 i Oskarshamn AB, KlaraBo Elefanten 30 AB, Oskduvan Fastigheter AB, KlaraBo Stockholmsberget AB, Västfogden Fastighets AB, KlaraBo Bostäder Västervik AB, KlaraBo Vårdfastigheter Västervik AB, KlaraBo Nybro AB, KlaraBo Vaggeryd AB, KlaraBo Huskvarna AB, KlaraBo Ronneby 2 AB, KlaraBo Ronneby 4 AB, KlaraBo Öst AB, Stävbo Fastigheter AB, KlaraBo Tranås AB och Ketty Fastighets KB, samt fastigheterna Oskarshamn Orion 2, Oskarshamn Elefanten 30, Oskarshamn Duvan 4, Oskarshamn Duvan 5, Oskarshamn Oskarshamn 3:9, Västervik Fogden 1 (tomträtt), Västervik Fabrikanten 10, Västervik Fabrikanten 11, Västervik Fabrikanten 21, Västervik Hovslagaren 19, Västervik Jättegrytan 2, Västervik Krämmaren 7, Västervik Långholmen 1, Västervik Masten 3, Västervik Prosten 22, Västervik Residenset 12, Västervik Skeppet 5, Västervik Svanen 7, Västervik Tuppen 9, Västervik Lingonet 18, Nybro Lärkan 13, Nybro Bofinken 6, Nybro Delfinen 1, Nybro Råven 1, Nybro Valen 1, Vaggeryd Trasten 3, Vaggeryd Staren 5, Vaggeryd Ålen 1, Vaggeryd Ålen 2, Vaggeryd Ålen 4, Jönköping Ekorren 1, Ronneby Elsa 12, Ronneby Ernst 1, Ronneby Ernst 7, Ronneby Frans 1, Ronneby Gertrud 12, Ronneby Johannishus 1:19, Ronneby Knut 19, Ronneby Ronneby 25:27, Ronneby Per 6, Ronneby Skytten 3, Ronneby Skytten 4, Ronneby Björnen 4, Ronneby Björnen 5, Ronneby Brottaren 3, Ronneby Fåktaren 9, Ronneby Illern 1, Ronneby Illern 2, Ronneby Löparen 3, Ronneby Ronneby 24:12, Gotland Visby Stäven 1, Gotland Visby Bogen 1, Tranås Biljarden 15, Tranås Bågaren 4, Tranås Duvan 18, Tranås Eldaren 23, Tranås Hästen 1, Tranås Höken 14, Tranås Lokatten 14, Tranås Lyran 5, Tranås Muraren 1, Tranås Mården 13, Tranås Normalm 13, Tranås Snickaren 9, Tranås Snickaren 13, Tranås Spinnaren 9, Tranås Ströms-holmen 1, Tranås Södra Gyllenfors 21, Tranås Tigern 7, Tranås Tjädern 20, Tranås Vega 2, Tranås Väduren 1 och Tranås Knekten 1.

Fastigheterna Gotland Visby Bogen 1 och Gotland Visby Stäven 1 ägs av KlaraBos dotterbolag Stävbo Fastigheter AB som förvärvat fastigheterna av AB Gotlandshem under 2017. Enligt avtalet som ingicks i samband med förvärvet får fastigheterna inte överlåtas, direkt eller indirekt, till bolag utanför Stävbo Fastigheter AB:s koncern inom tio år från tillträdesdagen utan AB Gotlandshems godkännande. Om sådant godkännande inte inhämtas ska Stävbo Fastigheter AB i varje enskilt fall utge vite till AB Gotlandshem om 25 mkr, samt eventuell skada utöver vitet. AB Gotlandshem har godkänt

KlaraBos indirekta förvärv av de två fastigheterna, samt förtydligt att ägarförändringar i KlaraBo som sker inför, i samband med och efter en börsnotering av KlaraBo inte ska omfattas av åtagandet i aktieöverlåtelseavtalet.

KlaraBo har i samband med förvärven lämnat garantier avseende dotterbolagen och fastigheterna i sin koncern. De förvärvade bolagen och fastigheterna tillträdde i juni 2021.

#### KlaraBo Vallbacken Väster AB

M2 Gruppen i Gävle AB och KlaraBo Gävle AB ingick i juni 2021 ett aktieöverlåtelseavtal varigenom KlaraBo Gävle AB förvärvade samtliga aktier i KlaraBo Vallbacken Väster AB och indirekt fastigheterna Gävle Vallbacken 10:6 och Gävle Väster 29:5. Aktierna och fastigheterna tillträdde i juni 2021.

#### KlaraBo Håbo AB

Kloster Invest AB och KlaraBo Skokloster AB ingick i juni 2021 ett aktieöverlåtelseavtal varigenom KlaraBo Skokloster AB förvärvade samtliga aktier i KlaraBo Håbo AB och indirekt fastigheterna Håbo Skokloster 15:1, Håbo Skokloster 15:2, Håbo Skokloster 15:3, Håbo Skokloster 15:4, Håbo Skokloster 15:5 och Håbo Skokloster 17:1. Aktierna och fastigheterna tillträdde i juni 2021.

#### Fängelset Öster Kristianstad AB

Br Olvegårds Fastighets AB och Cronsjö Fastighetsutveckling AB ingick i juli 2021 ett aktieöverlåtelseavtal varigenom Cronsjö Fastighetsutveckling AB förvärvade samtliga aktier i Fängelset Öster Kristianstad AB och indirekt en ideell andel om 1/1000 av fastigheten Kristianstad Fängelset 2. Avtalet innehåller ett antal villkor för tillträde.

#### Hyresavtal

Koncernens största hyresavtal avseende kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter utgörs av lokalhyresavtal med Trelleborgs kommun, Borlänge kommun, Migrationsverket, Axfood Sverige AB, Systembolaget AB, AB Gotlandshem, Cubus AB och Nytida AB. Två av dessa avtal har sagts upp och kommer att upphöra per den 31 mars 2022 respektive den 31 december 2022. Avseende hyresavtalet som upphör den 31 december 2022 finns det dock en hyresgaranti enligt vilken ett dotterbolag till KlaraBo under fem år ska kompenseras med ett belopp som motsvarar 93 procent av det bortfall av hyra och hyrestillägg som aktualiseras till följd av uppsägningen. Ytterligare ett av avtalen löper med uppsägningstid under 2022. Övriga avtal löper med uppsägningstidpunkter under år 2023, 2024, 2027 och 2031. Avtalens uppsägningstider varierar mellan nio månader och tre år och förlängs automatiskt med mellan tre och fem år vid utebliven uppsägning.

Avseende lokalhyresavtal innehar respektive hyresgäst ett så kallat indirekt besittningsskydd, vilket sammanfattningsvis innebär att hyresgästen har rätt till ersättning för ekonomisk förlust, ersättningslokal eller uppskov med avflyttningen på grund av att hyresförhållandet upphör om Koncernen säger upp avtalet.

Bolaget har även ingått ett stort antal hyresavtal avseende bostadslägenheter samt upplåtelse av mark för bilplats och garageplats. Dessa avtal är standardiserade och innehåller sedvanliga bestämmelser utifrån hyresavtalens karaktär.

#### *Avtal avseende ekonomisk förvaltning*

Bolaget har i december 2018 ingått ett avtal med Fastighets-snabben AB ("**Fastighetssnabben**") avseende ekonomisk förvaltning av Bolagets fastigheter och bolag. Fastighets-snabbens uppgifter är bland annat att ta fram och distribuera hyres- eller avgiftsavier till hyresgäster, hantering av leverantörsfakturor, utbetalning av löner och semesterlöner till personal, sköta och förvara Bolagets löpande bokföring, samt beräkna och ombesörja inbetalning av skatter och arbetsgivaravgifter. Avtalet gäller tills vidare med sex månaders uppsägningstid. Parterna har vidare ingått ett tilläggsavtal i november 2019 innebärande att uppdragets totala volym har utökats samt att vissa förtydliganden avseende uppdragets omfattning har gjorts. I augusti 2021 ingicks även ett sekretessavtal enligt vilket Fastighetssnabben åläggs en skyldighet att inte röja information av konfidentiell natur.

#### *Ramavtal med Telia Sverige AB avseende fiber och bredbandstjänster*

Bolaget har i november 2019 ingått ett ramavtal med Telia Sverige AB ("**Telia**") avseende fiber och bredbandstjänster. Enligt avtalet ska Telia vara exklusiv leverantör av fiber och bredbandstjänster inom Bolagets fastigheter såvitt avser nyproducerade byggnader. Såvitt avser andra typer av fastigheter ska Bolaget ha en möjlighet att beställa fiber och bredbandstjänster av Telia. Om Bolaget utnyttjar denna möjlighet ska Telia ha exklusiv nyttjanderätt till fastighetsnät, bostadsnät och områdesnät inom respektive fastighet och/eller byggnad.

Avtalet har en löptid om tio år från undertecknandet. Om avtalet inte sägs upp senast sex månader före den initiala löptidens utgång förlängs det automatiskt med ett år. Därefter förlängs avtalet tills vidare med en uppsägningstid om sex månader.

#### *Entreprenadavtal*

Bolaget har ingått ett antal betydelsefulla avtal avseende pågående och avslutade entreprenadprojekt.

Bolagets dotterbolag KlaraBo Bygg AB och entreprenören Harmet OÜ ingick i september 2020 avtal om design, produktion, leverans och montering av modulhus med 46 lägenheter på Bolagets fastighet Motala Munken 4. Projektet är avropat från ett ramavtal mellan parterna och planeras vara färdigställt i december 2021. Samma parter ingick i augusti 2018 avtal om design, produktion, leverans och montering av modulhus med 36 lägenheter på Koncernens fastighet Bjuv Tibbarp 1:91. Entreprenaden av Bjuv Tibbarp 1:91 är färdigställd. Parterna ingick även i augusti 2019 avtal om design, produktion, leverans och montering av modulhus med 54 lägenheter i Svalöv. Även denna entreprenad är färdigställd.

KlaraBo Bygg AB och entreprenören SIA Nordic Homes ingick i augusti 2019 avtal om tillverkning, leverans och uppförande av modulhus med 56 lägenheter på fastigheten Höganäs Sjöcrona 5. Projektet är avropat från ett ramavtal mellan parterna. Entreprenaden är slutförd. Samma parter genomför på motsvarande sätt ett projekt om modulhus med 41 lägenheter på en fastighet i Höör. Avtal tecknades i september 2020.

Mellan Bolaget och Modulehouse föreligger ett ramavtal rörande tillverkning av modulhus daterat den 20 april 2017. Den första etappen (18 lägenheter) av entreprenaden är färdigställd av Modulehouse. De återstående 36 lägenheterna i Bjuv-projektet utfördes av Harmet OÜ.

KlaraBo Projektutveckling AB ingick i mars 2021 ett ramavtal med Sizes AB avseende totalentreprenadprojekt med tillverkning av bostadsmoduler/volymelement. Avtalet gäller i fyra år.

#### *Projekt med SBB i Norden AB (publ)*

KlaraBo har under 2018 ingått fem aktieägaravtal med SBB i Norden AB (publ) ("**SBB**") eller helägda dotterbolag till SBB avseende fem gemensamt ägda bolag i syfte att gemensamt genomföra projekt avseende bland annat förvaltning samt uppförande av hyresrättsfastigheter. Samarbetena bedrivs numera i bolagen Klarsam Fastighetsutveckling AB, Varpsslagg Fastighetsutveckling AB och Gullbernahult Fastighetsutveckling AB ("**Samarbetsbolagen**"). KlaraBo äger en majoritet av aktierna i samtliga Samarbetsbolag. Tidigare ingick även KlaraBo Förvaltning AB och Cronsjö Fastighetsutveckling AB i samarbetet med SBB, men Bolaget förvärvade samtliga SBB:s aktier i KlaraBo Förvaltning AB och Cronsjö Fastighetsutveckling i mars respektive maj 2021.

#### **Finansiella arrangemang**

Bolaget har finansierats dels genom nyemissioner, dels genom krediter från olika kreditgivare. Säkerhet för upptagna lån har ställts i form av huvudsakligen borgensåtaganden samt aktie- och fastighetspanter.

Låneavtalen är förenade med vissa finansiella villkor (s.k. kovenanter) som måste vara uppfyllda för att säkerställa den fortsatta finansieringen. Villkoren avser vissa framtida nivåer för soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. För det fall Bolaget eller dotterbolag (såsom tillämpligt) inte fullgör sådana finansiella villkor kan krediter komma att sägas upp och förfalla till omedelbar betalning. I vissa fall är nyckeltalen vidare knutna till utdelningsbegränsningar som påverkar tillgänglig potentiell utdelning till Bolagets aktieägare. Några av åtagandena gentemot långivande banker är även förenade med så kallade cross-default-bestämmelser, innebärandes att ett lån kan komma att sägas upp och förfalla till omedelbar betalning för det fall Bolaget eller något annat bolag i Koncernen bryter mot villkoren i ett annat av Koncernens låneavtal. Vidare innehåller en del av låneavtalen ägarförändringsklausuler där väsentliga ägarförändringar kan medföra att banken har rätt att säga upp lånen till omedelbar betalning.

För mer information om Bolagets finansiella arrangemang, se avsnittet "*Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information*".

#### **Placeringsavtal och lock-up**

Samtliga aktieäggande styrelseledamöter<sup>1)</sup> och ledande befattningshavare samt vissa andra befintliga aktieägare i KlaraBo har gentemot Joint Bookrunners åtagit sig att, med vissa undantag, inte sälja aktier i KlaraBo eller på annat sätt ingå transaktioner med liknande effekt under en viss period från den första handelsdagen av Bolagets B-aktier på Nasdaq

<sup>1)</sup> Med undantag för styrelseledamoten Håkan Sandberg, vars privata innehav i Bolaget inte kommer att omfattas av lock up-åtagande, och styrelseledamoten Per Håkan Börjesson, vars innehav genom Br. Börjessons Bil AB:s pensionsstiftelse inte kommer att omfattas av lock up-åtagande.

Stockholm. Lock up-perioden är 360 dagar för aktieäggande styrelseledamöter<sup>1)</sup> och ledande befattningshavare samt 180 dagar för Pensionskassan SHB Försäkringsförening och andra befintliga aktieägare. Baserat på KlaraBos aktiebok per den 10 november 2021 och därefter kända förändringar har Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare ingått lock up-åtaganden avseende cirka 37,3 procent av de befintliga aktierna i KlaraBo. Vidare har andra befintliga aktieägare i Bolaget ingått lock up-åtaganden avseende cirka 42,4 procent av de befintliga aktierna i KlaraBo, vilket innebär att totalt cirka 79,7 procent av de befintliga aktierna i KlaraBo är föremål för lock up-åtaganden under antingen 180 eller 360 dagar.

Lock up-åtagandena är föremål för vissa sedvanliga begränsningar och undantag, till exempel accept av ett erbjudande till samtliga aktieägare i Bolaget i enlighet med tillämpliga regler avseende offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, försäljning eller annan disponering av aktier i enlighet med ett erbjudande från Bolaget om återköp av egna aktier på villkor som är identiska för alla aktieägare i Bolaget eller i de fall överföring av aktier krävs enligt lag eller av myndighet. Joint Bookrunners kan dessutom, från fall till fall och när som helst, medge undantag från begränsningarna under lock up-perioden av andra skäl än de redan överenskomna undantagen. Efter att respektive lock up-period löpt ut står det berörda aktieägare fritt att överlåta sina aktier i Bolaget.

Bolaget, vissa Huvudägare och Joint Bookrunners avser att ingå ett avtal om placering av aktier i Bolaget omkring den 1 december 2021 ("**Placeringsavtalet**"). Erbjudandet är villkorat av att Placeringsavtalet ingås, att vissa villkor i Placeringsavtalet uppfylls samt att Placeringsavtalet inte sägs upp. I Placeringsavtalet kommer Joint Bookrunners åta sig att förmedla köpare till de B-aktier som omfattas av Erbjudandet till Erbjudandepriset.

Placeringsavtalet föreskriver att Joint Bookrunners åtagande att förmedla köpare till de B-aktier som omfattas av Erbjudandet är villkorat av vissa omständigheter, däribland att de garantier som lämnas av Bolaget är korrekta, att ingen väsentlig negativ förändring inträffar som skulle göra det olämpligt att genomföra Erbjudandet eller att övriga villkor som följer av Placeringsavtalet inte uppfylls. Joint Bookrunners kan därvid säga upp Placeringsavtalet fram till och med likvid-dagen den 6 december 2021, bland annat om några väsentligt negativa förändringar inträffar, om de garantier som Bolaget lämnar skulle visa sig brista eller om några av de övriga villkor som följer av Placeringsavtalet inte uppfylls. Om ovan angivna villkor inte uppfylls och om Joint Bookrunners säger upp Placeringsavtalet kan Erbjudandet återkallas. I sådant fall kommer vare sig leverans av eller betalning för B-aktier att genomföras under Erbjudandet. Enligt Placeringsavtalet kommer Bolaget att, med sedvanliga förbehåll, åta sig att under vissa förutsättningar ersätta Joint Bookrunners för vissa krav som riktas mot Joint Bookrunners.

### Försäkringar

Det är styrelsens bedömning att nuvarande försäkringsskydd, inklusive nivåerna och villkoren för dessa försäkringar, ger en

adekvat skyddsnivå med hänsyn till försäkringspremier och de potentiella riskerna i verksamheten.

### Miljöfaktorer

Bolaget och dess dotterbolag är föremål för olika miljöregleringar som bland annat gäller verksamhetsutövare. För det fall en verksamhetsutövare inte kan utföra eller bekosta sanering av en fastighet kan den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, hållas ansvarig för avhjälpande. Detta innebär att fastighetsägaren kan åläggas att återställa en fastighet i ett skick som uppfyller krav enligt relevant miljölagstiftning. Ett sådant återställande kan omfatta sanering av förorening i mark, vattenområde eller grundvatten. Föroreningar som kräver åtgärder kan vidare upptäckas på fastigheter och i byggnader, särskilt vid renoveringsprocesser. Åtgärder för att ta bort eller åtgärda sådana föroreningar kan krävas som en del av Bolagets fortlöpande verksamhet.

### Immateriella rättigheter

Bolaget är innehavare av domännamnet klarabo.se. Bolaget använder varumärket "KLARABO" och tillhörande logotyper i sin verksamhet. Koncernbolagen innehar vidare registreringar för ett stort antal företagsnamn. Koncernen innehar i övrigt inga immateriella rättigheter av väsentlig karaktär.

### Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

KlaraBo är inte, och har inte under de senaste tolv månaderna varit, part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Bolagets kännedom riskerar att inledas) som bedöms skulle kunna få betydande effekt på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

### Transaktioner med närstående

KlaraBo Projektutveckling AB ingick under 2017 ett låneavtal med NEEL Capital Partners AB om 10 000 000 SEK. NEEL Capital Partners ägs till 100 % av Patrick Johansson som vid denna tidpunkt också var styrelseledamot i KlaraBo Projektutveckling AB. Lånet återbetalades till fullo under 2019, före det att KlaraBo Projektutveckling AB förvärvades av KlaraBo och blev en del av Koncernen.

KlaraBo Projektutveckling AB ingick under 2017 ett låneavtal med Polberga AB om 5 000 000 SEK. Polberga AB ägs till 100 % av Hans Kulander som vid denna tidpunkt också var styrelseledamot i KlaraBo Projektutveckling AB. Lånet återbetalades till fullo under 2019, före det att KlaraBo Projektutveckling AB förvärvades av KlaraBo och blev en del av Koncernen.

För information om ersättningar till styrelseledamöter och ledande befattningshavare, se avsnittet "*Bolagsstyrning*". KlaraBo har utöver ovan beskrivna transaktioner inte varit part i någon närståendetransaktion, så som de definieras i enlighet med kommissionens förordning (EU) nr 632/2010 (IAS 24), under den period som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet.

<sup>1)</sup> Med undantag för styrelseledamoten Håkan Sandbergs innehav genom Pensionskassan SHB Försäkringsförening, vars lock up-period är 180 dagar.



### Stabiliseringsåtgärder

I samband med Erbjudandet kan ABG Sundal Collier komma att genomföra transaktioner i syfte att hålla marknadspriset på aktierna på en högre nivå än den som i annat fall kanske hade varit rådande på marknaden. Sådana stabiliseringsåtgärder kan komma att genomföras på Nasdaq Stockholm, OTC-marknaden eller på annat sätt, och kan komma att genomföras när som helst under perioden som börjar på första dagen för handel i B-aktierna på Nasdaq Stockholm och avslutas senast 30 kalenderdagar därefter. Det faktum att ABG Sundal Collier kan genomföra stabiliseringsåtgärder innebär inte nödvändigtvis att sådana åtgärder kommer att genomföras.

Stabilisering, om påbörjad, kan vidare komma att avbrytas när som helst. Under inga omständigheter kommer transaktioner att genomföras till ett pris som är högre än det pris som fastställts i Erbjudandet. När stabiliseringsperioden om 30 kalenderdagar har avslutats kommer det offentliggöras om stabiliseringsåtgärder har vidtagits och, om så är fallet, de datum då åtgärderna vidtogs, inklusive det datum då stabilisering senast genomfördes och det prisintervall inom vilket stabiliseringstransaktionerna genomfördes.

### Rådgivare och rådgivares intressen

Joint Bookrunners tillhandahåller finansiell rådgivning och andra tjänster till Bolaget i samband med Erbjudandet. Den totala ersättningen för de finansiella rådgivarna är delvis beroende av utfallet i Erbjudandet. Dessa rådgivare (samt till dem närstående företag) har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Bolaget för vilka de erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning. Danske Bank och Svenska Handelsbanken AB är vid dagen för Prospektet långgivare till Bolaget.

Advokatfirman Lindahl är legal rådgivare till Bolaget i samband med Erbjudandet och upptagandet till handel av B-aktierna på Nasdaq Stockholm. Baker McKenzie är legal rådgivare till Joint Bookrunners i samband med Erbjudandet och upptagandet till handel av B-aktierna på Nasdaq Stockholm.

Ingen av rådgivarna äger aktier i Bolaget och har, utöver på förhand avtalad ersättning för sina tjänster, inga andra ekonomiska intressen i Bolaget.

### Prospektets godkännande

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som är behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen"). Finansinspektionen godkänner Prospektet enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Godkännandet bör inte betraktas som något slags stöd för Bolaget eller för kvaliteten på B-aktierna. Investerares bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i B-aktierna.

### Transaktionskostnader

Bolagets kostnader hänförliga till Erbjudandet och noteringen av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm beräknas uppgå till omkring 40 mkr. Sådana kostnader är framförallt hänförliga till kostnader för Joint Bookrunners, revisorer, legala rådgivare, tryckningen av Prospektet och kostnader relaterade till marknadsföringsmaterial och andra presentationer.

### Teckningsåtaganden från cornerstoneinvesterares

Cornerstoneinvesterares, Clearance Capital Limited, Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, M2 Asset Management AB och ODIN Förvaltning AS, har, på samma villkor som övriga investerare, åtagit sig att teckna B-aktier i Erbjudandet motsvarande totalt 540 000 020 SEK, vilket motsvarar 62,6 procent av Erbjudandet under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo. Dessa åtaganden ingicks runt den 11 november 2021. Cornerstoneinvesterares kommer att prioriteras i tilldelningen av B-aktier i Erbjudandet och erhålla full allokering enligt respektive åtagande. Åtagandena berättigar inte till någon ersättning eller annan kompensation. Åtagandena är inte säkerställda genom bankgaranti, spärrade medel, pantsättning eller liknande arrangemang. Det finns således en risk att Cornerstoneinvesterares inte kommer att erlägga betalning för aktier och att leverans av aktier därför inte kan ske i samband med slutförandet av Erbjudandet, se även avsnitt "Riskfaktorer – Risker hänförliga till Erbjudandet".

Cornerstoneinvesterares kommer inte att lämna några lock up-åtaganden avseende B-aktierna.

### Teckningsåtaganden

Cornerstone-investerare	Tecknings-åtagande (SEK)	Antal B-aktier	Andel av antalet B-aktier i Erbjudandet exkl. Övertilldelningsoption (%)	Andel av antalet aktier i Bolaget efter Erbjudandet (%) <sup>1)</sup>	Andel av antalet röster i Bolaget efter Erbjudandet (%) <sup>2)</sup>
Clearance Capital Limited	135 000 005	3 857 143	18,0	2,9	1,4
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	135 000 005	3 857 143	18,0	7,5	3,5
M2 Asset Management AB	135 000 005	3 857 143	18,0	6,6	3,1
ODIN Förvaltning AS	135 000 005	3 857 143	18,0	2,9	1,4

<sup>1)</sup> Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet och inklusive aktier i Bolaget innan Erbjudandet.

<sup>2)</sup> Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet och inklusive aktier i Bolaget innan Erbjudandet.

### Överväganden avseende komplex finansiell historik

Enligt artikel 18 i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 ska viss tilläggsinformation inkluderas i prospektet i de fall en emittent har en komplex finansiell historik. Bolaget har, med anledning av förvärvet av Kuststaden (se vidare avsnitt "Proformaredovisning"), gjort följande överväganden avseende investerarens eventuella behov av tilläggsinformation för Kuststaden.

Under oktober till december 2020 nästintill fördubblades Kuststadens fastighetsbestånd genom ett flertal fastighetsförvärv. Kuststadens förväntade driftsnetto ökade från cirka 60 mkr till cirka 112 mkr (beräknat på helårsbasis) till följd av förvärven. Förvärven bestod dels i förvärv av befintliga fastighetsbolag, dels av förvärv av fastigheter som paketerades i samband med förvärven. Eftersom förvärven skedde sent under 2020 innebär det också att resultatet från de förvärvade bolagen enbart inkluderas under en till tre månader i Kuststadens årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Att inkludera Kuststadens årsredovisningar för tidigare räkenskapsår i Prospektet skulle, med anledning av de omfattande förvärv som beskrivs ovan, inte vara relevant för en potentiell investerarens förmåga att göra en välgrundad bedömning av Bolaget. Sådan information skulle snarare försvåra analysen av Kuststaden och därmed också av KlaraBos finansiella position. Hänvisning görs istället till avsnitten "Proformaredovisning" och "Aktuell intjäningsförmåga", vari KlaraBos förvärv av Kuststaden illustreras.

### Handlingar införlivade genom hänvisning

Följande räkenskaper införlivas i Prospektet genom hänvisning. De delar som inte införlivas enligt nedan är antingen inte relevanta för investerare eller omfattas av andra delar av Prospektet. Dokumenten som införlivas finns tillgängliga via Bolagets hemsida [www.klarabo.se](http://www.klarabo.se).

- Årsredovisning för 2018, vilken har reviderats av Bolagets revisor, där hänvisning görs till resultaträkning på sidan 7, balansräkning på sidan 8-9, kassaflödesanalys på sidan 11, förändringar i eget kapital på sidan 10, noter på sidan 17-23 och revisionsberättelsen som är bilagd årsredovisningen.
- Årsredovisning för 2019, vilken har reviderats av Bolagets revisor, där hänvisning görs till totalresultat på sidan 15, resultaträkning på sidan 15, balansräkning på sidan 16–17, kassaflödesanalys på sidan 19, förändringar i eget kapital på sidan 18, noter på sidan 25–52 och revisionsberättelse på sidan 55–56.
- Årsredovisning för 2020, vilken har reviderats av Bolagets revisor, där hänvisning görs till totalresultat på sidan 17, finansiell ställning på sidan 18–19, kassaflödesanalys på sidan 21, förändringar i eget kapital på sidan 20, noter på sidan 27–66 och revisionsberättelse på sidan 69–70.
- Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2021, vilken har granskats översiktligt av Bolagets revisor, där hänvisning görs till totalresultat på sidan 12, finansiell ställning på sidan 15, kassaflödesanalys på sidan 19, förändringar i eget kapital på sidan 15, noter på sidan 12–17, samt revisorns granskningsrapport på sidan 32.

### Handlingar tillgängliga för inspektion

Nedanstående handlingar finns under Prospektets giltighetstid tillgängliga på Bolagets webbplats [www.klarabo.se](http://www.klarabo.se).

- (i) Värderingsintyg som ingår i Prospektet.
- (ii) Bolagets registreringsbevis.
- (iii) Bolagets bolagsordning.

# Bolagsordning

## § 1. Företagsnamn

Bolagets företagsnamn är KlaraBo Sverige AB. Bolaget är publikt (publ).

## § 2. Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Malmö kommun.

## § 3. Verksamhet

Bolaget ska äga och förvalta fastigheter, äga och förvalta värdepapper, samt därmed förenlig verksamhet.

## § 4. Aktieslag

Aktiekapitalet utgör lägst 2 700 000 kronor och högst 10 800 000 kronor. Antalet aktier ska vara lägst 54 000 000 stycken och högst 216 000 000 stycken.

Aktierna ska utges i två serier, serie A och serie B. Aktier av serie A medför tio (10) röster per aktie och aktier av serie B medför en (1) röst per aktie. Aktier av varje aktieslag kan utges till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier ska en gammal aktie ge företrädesrätt till ny aktie av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det totala antal aktier de förut äger i bolaget. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie / vissa aktier, sker fördelning genom lotning.

Beslutar bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut aktier av endast ett aktieslag, ska samtliga aktieägare, oavsett aktieslag, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier som de förut äger.

Vad som sagts ovan ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägares företrädesrätt.

Vad som föreskrivs ovan om aktieägares företrädesrätt ska äga motsvarande tillämpning vid emission av teckningsoptioner och konvertibler.

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission ska nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. Därvid ska gamla aktier av visst aktieslag medföra företrädesrätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad som nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

## § 5. Omvandlingsförbehåll

Aktier av serie A ska på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till aktier av serie B. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal aktier av serie A som ska omvandlas till aktier av serie B samt om begäran inte omfattar hela innehavet, vilka aktier av serie A omvandlingen avser, ska göras hos styrelsen. Bolaget ska genast anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering i aktiebolagsregistret. Omvandlingen är verkställd när registrering skett samt antecknats i avstämningsregistret.

## § 6. Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter utan suppleanter.

## § 7. Revisorer

Bolaget ska ha en eller två revisorer med högst en revisors-suppleant.

## § 8. Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Vid tidpunkten för kallelse ska information om att kallelse skett annonseras i Dagens Industri.

## § 9. Föranmälan

Aktieägare som vill delta i bolagsstämma ska anmäla sitt deltagande till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren anmält detta enligt föregående stycke.

## § 10. Fullmaktsinsamling samt poströstning

Styrelsen får samla in fullmakter enligt det förfarande som anges i 7 kap. 4 § andra stycket aktiebolagslagen (2005:551).

Styrelsen får införa en bolagsstämma besluta att aktieägarna ska kunna utöva sin rösträtt per post före bolagsstämman.

## § 11. Årsstämma

Årsstämma ska hållas årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma ska följande ärenden förekomma.

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Godkännande av dagordning.
4. Val av en eller två justeringspersoner.
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.

7. Beslut om
  - a) fastställande av resultaträkning och balansräkning samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
  - b) dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen, och
  - c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör.
8. Fastställande av antalet styrelseledamöter samt av antalet revisorer och revisorssuppleanter.
9. Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden.
10. Val av styrelse och val av revisorer samt, i förekommande fall, revisorssuppleanter.
11. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

#### **§ 12. Räkenskapsår**

Bolagets räkenskapsår ska vara 1 januari – 31 december.

#### **§ 13. Avstämningsregister**

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

# Vissa skattefrågor i Sverige

Nedan följer en sammanfattning av vissa svenska skatteregler som kan komma att aktualiseras i samband med Erbjudandet.

Sammanfattningen baseras på nu gällande lagstiftning och vänder sig till aktieägare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inget annat anges. Sammanfattningen är inte avsedd att vara uttömmande och ska endast ses som generell information från och med att B-aktien i Bolaget upptagits till handel på Nasdaq Stockholm.

Sammanfattningen behandlar inte:

- situationer när B-aktier innehas som lagertillgång i näringsverksamhet,
- situationer när B-aktier innehas av handels- eller kommanditbolag
- situationer när B-aktier förvaras på ISK eller i kapitalförsäkring,
- de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga när utländska investerare som bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige, eller av utländska företag som varit svenska företag,
- situationer när innehavet av B-aktier anses vara näringsbetingat (skattemässigt).
- de särskilda regler som kan bli tillämpliga på aktier i bolag som är eller har varit fåmansföretag, eller på aktier som förvärvats med stöd av sådana aktier,
- de särskilda regler som kan bli tillämpliga för fysiska personer som gör eller återför investeraravdrag,
- utländska företag som bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige, eller
- utländska företag som har varit svenska företag.

Särskilda skatteregler gäller vidare för vissa företagskategorier, såsom investmentföretag och investeringsfonder. Skattekonsekvenserna för varje enskild aktieägare avseende inkomster från aktier och andra värdepapper i Bolaget beror dels på den svenska skattelagstiftning som Bolaget omfattas av, dels av skattelagstiftningen i det land där aktieägaren har sitt skatterättsliga hemvist. Den skattemässiga behandlingen av varje enskild aktieägare beror delvis på dennes speciella situation och varje aktieägare bör rådfråga oberoende skatterådgivare om de skattekonsekvenser som upptagande till handel av Bolagets B-aktie på Nasdaq Stockholm kan medföra för dennes del, inklusive (men inte begränsat till) tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

## Fysiska personer

För fysiska personer och dödsbon som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster, såsom utdelning och kapitalvinst, på aktier i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försälj-

ningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet beräknas med tillämpning av genomsnittsmetoden. Genomsnittsmetoden innebär att omkostnadsbeloppet beräknas som den genomsnittliga anskaffningsutgiften för samtliga aktier av samma slag och sort i Bolaget, med hänsyn till inträffade förändringar i innehavet. Det bör noteras att aktier av olika serier (till exempel A-aktier, B-aktier och preferensaktier) inte anses vara av samma slag och sort vid beräkning enligt genomsnittsmetoden.

Vid försäljning av marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas genom schablonmetoden. Omkostnadsbeloppet bestäms då till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Om omkostnadsbeloppet är högre än försäljningspriset uppkommer en kapitalförlust. Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier är fullt avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster samma år på andra marknadsnoterade aktier eller delägarätter (utom andelar i värdepappersfonder och specialfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter, så kallade räntefonder). Kapitalförluster som inte kan kvittas på detta sätt får dras av med 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt mot statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 SEK och med 21 procent av resterande del. Underskott som inte kan utnyttjas är det inte möjligt att spara till senare beskattningsår.

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls preliminär skatt på utdelningar med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

## Aktiebolag

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktig utdelning och kapitalvinst, i inkomstslaget näringsverksamhet med 20,6 procent skatt. Om aktierna även efter noteringen utgör näringsbetingade andelar gäller särskilda regler vilka inte redogörs för närmare här.

Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker på samma sätt som för fysiska personer enligt vad som beskrivits ovan.

Avdrag för kapitalförluster på aktier vid avyttring efter noteringen medges normalt endast mot kapitalvinster på aktier eller andra delägarätter. En kapitalförlust kan även, under vissa förutsättningar, kvittas mot kapitalvinster i bolag inom samma koncern om koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen och båda bolagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt (eller som skulle ha haft det om inte något av bolagens bokföringsskyldighet upphört).

Kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får sparas och dras av mot kapitalvinster på aktier och andra deläggarrätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

**Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige**

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Detsamma gäller vid utbetalning från ett svenskt aktiebolag i samband med bland annat inlösen av aktier och återköp av egna aktier genom ett förvärvserbjudande som har riktats till samtliga aktieägare eller samtliga ägare av aktier av ett särskilt slag. Skattesatsen är 30 procent. Skattesatsen är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal. I Sverige verkställer normalt Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, förvaltaren avdrag för kupongskatt. Sveriges skatteavtal medger generellt nedsättning av källskatten till avtalets skattesats direkt vid utdelningstillfället förutsatt att Euroclear eller förvaltaren erhållit erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigade. Investerare berättigade till en reducerad skattesats enligt tillämpliga skatteavtal kan begära återbetalning från Skatteverket om källskatt innehållits med en högre skattesats.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige, och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige, kapitalvinstbeskattas normalt sett inte i Sverige vid avyttring av aktier. Aktieägare kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat. Enligt en särskild regel är dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av aktier, om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller under de tio föregående kalenderåren har varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal.

# Fastighetsförteckning

Se avsnitt "Fastighetsbestånd" under "Fastighetsförteckning per den 30 september 2021".

# Värderingsutlåtanden

Nedanstående värderingsutlåtanden avseende KlaraBos fastigheter har utfärdats av oberoende och sakkunniga fastighetsvärderare på uppdrag av Bolaget. Värderingsutlåtandena omfattar hela KlaraBos fastighetsbestånd per den 30 september 2021 och anger att fastigheternas sammanlagda marknadsvärde uppgår till totalt cirka 7 461,4 mkr. Det redovisade värdet av Bolagets förvaltningsfastigheter i balansräkningen per den 30 september 2021 uppgick till 7 405,5 mkr. Differensen beror främst på att det i värderingarna inte görs avdrag för kvarvarande investering i vissa fastigheter. Fastigheterna har istället värderats utifrån förutsättningen att de är färdigställda och inflyttade.

Värderingsutlåtandena har upprättats av Forum Fastighetsekonomi AB, Kungsgatan 29, 103 86 Stockholm, Newsec Advice AB, Stureplan 3, 103 96 Stockholm, Savills Sweden AB, Regeringsgatan 48, 111 56 Stockholm och Svefa AB, Nordenskiöldsgatan 6, 211 19 Malmö (tillsammans de "**Oberoende Värderarna**"), som har samtyckt till att utlåtandena intas i Prospektet. De Oberoende Värderarna har inte något väsentligt intresse i Bolaget. Informationen i värderingsutlåtandena har återgivits korrekt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Det har inte skett några väsentliga förändringar efter det att värderingsutlåtandena utfärdades.



# Klarabo AB

—

## Värdesammanställning

Svefa AB, Nordenskiöldsgatan 6, 211 19 Malmö  
Org.nr.: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



2021-09-27

Värdesammanställning

## Värdebedömning av fastigheter

Av Bolaget har Svefa AB fått i uppdrag att bedöma marknadsvärdet av sex värderingsobjekt (se bifogad fastighetsförteckning).

## Syfte och värdetidpunkt

Värdebedömningarna syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde per värdetidpunkt 2021-09-30 för de bebyggda fastigheterna. Resterande fastigheter avser förhandsvärderingar av nybyggnation.

## Allmänna villkor och värderingsstandard

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

## Värderingsunderlag

Besiktning av, vid värderingstillfället bebyggda fastigheter genomfördes 2021-04-12. Svefa har för respektive delmarknad bedömt direktavkastningskrav med ledning av egna Orts- och marknadsanalyser. Uppgifter om ortspriser och avkastningskrav utgjordes av lagfarna köp, som inhämtades från ortsprisregister.

## Metodtillämpning

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

Svefa AB, Nordenskiöldsgatan 6, 211 19 Malmö  
Org.nr.: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



2021-09-27

Värdesammanställning

### Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt. Köpeskillingarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

### Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdeberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden.

De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadens förväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknadens framtidsbedömningar.

### Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta PM bedöms det sammanlagda marknadsvärdet av värderingsobjekten vid värdetidpunkten 2021-09-30 till:

**631 190 000 kronor**

Malmö 2021-09-27



Susanne Nylén  
Civilingenjör Lantmäteri  
av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

### Bilagor

Bilaga Sammanställning fastigheter och bedömda marknadsvärden  
Bilaga Allmänna villkor

Svefa AB, Nordenskiöldsgatan 6, 211 19 Malmö  
Org.nr.: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



2021-09-27

Bilaga

## Fastighetsförteckning

### Fastighet

Bjuv Tibbarp 1:91

Helsingborg Navaren 8 & 10

Höganäs Sjöcrona 6 & 7

Svalöv Felestad 27:146

Höör Råven 17

Motala Munken 4

Svefa AB, Nordenskiöldsgatan 6, 211 19 Malmö  
Org.nr.: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

### 1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

### 2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

### 3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

### 4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
  - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

### 5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

### 6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

### 7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.



Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm  
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



## VÄRDERINGSINTYG

På uppdrag av KlaraBo Sverige AB har Forum Fastighetsekonomi AB bedömt marknadsvärdet avseende bolaget StävBo Fastigheter AB. Värdetidpunkt är 1 oktober 2021.

Det värderade beståndet utgörs av två större bostadsfastigheter belägna inom området Gråbo i utkanten av Visby. Bolaget äger följande två registerfastigheter/värderingsobjekt: Visby Bogen 1 och Visby Stäven 1. Varje värderingsobjekts marknadsvärde har bedömts separat och värdebedömningen nedan utgör summan av de båda värderingsobjektens marknadsvärden. Uppdraget är utfört av Håkan Söderqvist, av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare.

### Metodik

Marknadsvärdet av förvaltningsfastigheterna bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighets-skatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav m.m. ligger ortsprisanalyser av genomförda jämförbara fastighetsköp.

### Underlag

Uppdraget är utfört enligt av uppdragsgivaren givna förutsättningar. Som underlag för värdebedömningen har uppdragsgivaren levererat hyres- och kostnadsdata på fastighetsnivå tillsammans med uppgifter om pågående uthyrningar, uppsägningar, planerat underhåll och byggrätter etc.

Besiktning av värderingsobjekten har skett löpande under de senaste tre åren.

### Värdebedömning

På begäran intygas härmed att de aktuella fastigheternas sammanlagda marknadsvärde vid värdetidpunkten 1 oktober 2021 har bedömts till **1 102 000 000 kronor**.

Fastigheterna har det senaste kvartalet stigit i värde med ca 3,3%. Ökningen beror 1/3 delar av ökade intäkter och 2/3 beror på lägre kalkylränta.

Stockholm 2021-10-19

**FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB**



Håkan Söderqvist  
Civilingenjör

AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE



Newsec Advice AB

Stureplan 3  
P.O Box 7795  
SE-103 96 Stockholm  
Tel +46 8 454 40 00  
Fax +46 8 454 40 01  
VAT SE 556305-7008



## UTLÅTANDE AVSEENDE VÄRDEBEDÖMNING PER 2021-09-30

Av KlaraBo AB har Newsec fått i uppdrag att bedöma marknadsvärdet av totalt 18 fastigheter belägna i fyra olika kommuner i Sverige (se bilagd fastighetsförteckning). Newsec har utfört värdebedömningen med värdetidpunkt 2021-09-30. Värderingarna har syftat till att bedöma fastigheternas marknadsvärde.

Av fastigheterna innehas samtliga med äganderätt. Besiktning av samtliga fastigheter har skett av Newsec under 2021. Total uthyrningsbar yta uppgår till 47,293 kvm, varav 35,244 kvm utgörs av bostäder och 12,049 kvm utgörs av kommersiella lokaler.

Fastigheterna är belägna i de fyra kommunerna Malmö, Borlänge, Ludvika och Smedjebacken. Fastigheterna innehåller till större delen bostäder men även lokaler främst för samhällsnyttig verksamhet. Det finns även i viss utsträckning kontor, butiker och lager.

Värderingarna har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (upplaga 2017 Global). Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS). Marknadsvärdet definieras som det bedömda priset till vilken en tillgång skulle säljas för vid värdetidpunkten, mellan en villig köpare och villig säljare utan intressegemenskap, där båda agerar välinformerade och utan tvång, samt efter normal marknadsföring.

Värderingarna har utförts av värderare kvalificerade för uppdraget som har agerat som externa värderare. Vi anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningarna.

Värdebedömningarna har huvudsakligen utförts med kassaflödeskalkyler där framtida kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknats.

THE FULL SERVICE PROPERTY HOUSE





Marknadsvärdet för de 18 fastigheterna har per 2021-09-30 totalt bedömts till:

**695 190 000 SEK**

**(Sex Hundra Nittio Fem Miljoner Ett Hundra Nittio Tusen SEK)**

Stockholm 2021-10-24

Newsec Advice AB

A blue ink handwritten signature, appearing to read "Fredrik Karlsson".

Fredrik Karlsson, MRICS

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1      Fastighetsförteckning  
Bilaga 2      Allmänna villkor för värdeutlåtande

## Fastighetsförteckning

Fastighet	Kommun	Besiktigad
Lisselmågtorpet 10:14	Ludvika	Ja, 2021
Skälkenstorp 17:1-17:16	Ludvika	Ja, 2021
Öraberget 11:80-11:82	Ludvika	Ja, 2021
Örntorp 3:5	Ludvika	Ja, 2021
Hagbacken 4	Smedjebacken	Ja, 2021
Kugghjulet 5	Smedjebacken	Ja, 2021
Mataren 1	Smedjebacken	Ja, 2021
Skakbordet 1 & 2	Smedjebacken	Ja, 2021
Öraberget 10:39-59:2	Ludvika	Ja, 2021
Örntorp 1:29-5:35	Ludvika	Ja, 2021
Borgen 9	Smedjebacken	Ja, 2021
Posten 10	Smedjebacken	Ja, 2021
Posten 11	Smedjebacken	Ja, 2021
Skräddaren 2	Borlänge	Ja, 2021
Sigge 5	Borlänge	Ja, 2021
Hälleföndran 8	Malmö	Ja, 2021
Skrattmäsen 4	Malmö	Ja, 2021
Kvamsveden 3:196-3:197	Borlänge	Ja, 2021

## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomrätter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

### 1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

### 2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrende förhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

### 3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

### 4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
  - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
  - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

### 5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

### 6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

### 7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.



Regeringsgatan 48  
111 56 STOCKHOLM

Telefon: 08 545 858 90  
Fax: 08 545 858 91  
www.savills.se

## Värdeintyg kvartalsvärdering 2021-09-30

Detta värdeintyg har utfärdats av Savills Sweden AB (Savills) på uppdrag av KlaraBo Sverige AB. Savills bekräftar att det inte har funnits några intressekonflikter i samband med nedanstående värderingsuppdrag och att vi samtycker till att detta värdeintyg publiceras i KlaraBo Sverige AB:s bolagsrapporter och prospekt i samband med bolagets planerade börsnotering.

På uppdrag av KlaraBo i Sverige AB, genom Julia Tran har Savills genomfört en marknadsvärdering av 101 värderingsobjekt lokaliserade i Trelleborg, Sundsvall, Bollnäs, Oskarshamn, Västervik, Vaggeryd, Tranås, Ronneby, Nybro, Jönköping, Gävle och Håbo kommuner. Fastigheterna ägs av KlaraBo i Sverige AB. Värderingarna har genomförts enligt RICS och IVCS:s rekommendationer och rapporteras i enlighet med paragraf 128-130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer. Besiktningar av samtliga fastigheter förutom de som är lokaliserade i Gävle och Håbo kommuner har genomförts löpande under den senaste treårsperioden. Värdetidpunkt är den 30:e september 2021.

Värdebedömningen grundar sig som huvudmetod på kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod om tio år dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper utöver tioårsperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån bland annat analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader likartade fastigheter jämfört med de aktuella fastigheternas
- Investerings- och underhållsplaner

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar efter avstämning mot genomförda och diskuterade transaktioner Savills tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar samt verkar och summan av nuvärdet av driftnetton samt restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

På begäran får vi härmed bekräfta att enligt de bedömningar som gjorts av Savills Sweden utgör marknadsvärdet av de under Q3 2021 av oss värderade 101 objekten avrundat **5 033 000 000 (fem miljarder trettio tre miljoner) kronor**, varav 100 objekt avser äganderätter (4 929 000 000 kr) och 1 objekt avser tomträtt (105 000 000 kr) se värdesammanställning i bilaga 1.

Stockholm den 19:e oktober 2021

Savills Sweden

Marcus Kindbom, MRICS  
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

Eric Håkansson  
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

## Bilaga 1

Fastighet	Kommun	Area m <sup>2</sup>	Marknadsvärde		Tomträtt/ Äganderätt	Besiktigad
			Q3 2021 mkr	Kr/m <sup>2</sup>		
Häggesta 4:21	Bollnäs				Ä	X
Säversta 7:75	Bollnäs				Ä	X
Häggesta 7:101	Bollnäs				Ä	X
Ren 30:204-351	Bollnäs				Ä	X
Ren 30:353	Bollnäs				Ä	X
Ren 30:17, 49, 67	Bollnäs				Ä	X
Annexet 2	Bollnäs				Ä	X
Balder 2, 3 och 4	Bollnäs				Ä	X
Gnistan 2	Bollnäs				Ä	X
Härsta 9:3	Sundsvall				Ä	X
Gångsta 1:2	Sundsvall				Ä	X
Orren 22	Trelleborg				Ä	X
Gamen 15	Trelleborg				Ä	X
Illem 1 & Hermelinen 1, 2 och 4	Trelleborg				Ä	X
Hermelinen 3	Trelleborg				Ä	X
Lodjuret 1	Trelleborg				Ä	X
Linden 12	Trelleborg				Ä	X
Lavendeln 1	Trelleborg				Ä	X
Spoven 3	Trelleborg				Ä	X
Väduren 8 & 13	Trelleborg				Ä	X
Fagerängen 1-6	Trelleborg				Ä	X
Katten 40	Trelleborg				Ä	X
Delfinen 51 & 52	Trelleborg				Ä	X
Sjöjungfrun 11	Trelleborg				Ä	X
Husaren 16	Trelleborg				Ä	X
Husaren 17	Trelleborg				Ä	X
Stigbygeln 6	Trelleborg				Ä	X
Triangeln 45	Trelleborg				Ä	X
Triangeln 40	Trelleborg				Ä	X
Bildsnidaren 1 & Boktryckaren 1	Trelleborg				Ä	X
Ekorren 1	Jönköping				Ä	X
Orion 2	Oskarshamn				Ä	X
Elefanten 30	Oskarshamn				Ä	X
Duvan 4 och 5	Oskarshamn				Ä	X
Oskarshamn 3:9	Oskarshamn				Ä	X
Delfinen 1	Nybro				Ä	X
Lärkan 13 & Bofinken 6	Nybro				Ä	X
Räven 1	Nybro				Ä	X
Valen 1	Nybro				Ä	X
Ålen 1, 2 & 4	Vaggeryd				Ä	X
Staren 5	Vaggeryd				Ä	X
Trasten 3	Vaggeryd				Ä	X
Biljarden 15	Tranås				Ä	X
Bägaren 4	Tranås				Ä	X
Duvan 18	Tranås				Ä	X
Eldaren 23	Tranås				Ä	X
Hästen 1	Tranås				Ä	X
Höken 14	Tranås				Ä	X
Knekten 1	Tranås				Ä	X
Lokatten 14	Tranås				Ä	X
Lyrån 5	Tranås				Ä	X
Muraren 1	Tranås				Ä	X
Mården 13	Tranås				Ä	X
Norrmalm 13	Tranås				Ä	X
Snickaren 9	Tranås				Ä	X
Snickaren 13	Tranås				Ä	X
Spinnaren 9	Tranås				Ä	X
Strömsholmen 1	Tranås				Ä	X
Södra Gyllenfors 21	Tranås				Ä	X
Tigern 7	Tranås				Ä	X

## Bilaga 1

Fastighet	Kommun	Area m2	Marknadsvärde		Tomträtt/ Äganderätt	Besiktigad
			Q3 2021 mkr	Kr/m2		
Tjädern 20	Tranås				Ä	X
Vega 2	Tranås				Ä	X
Väduren 1	Tranås				Ä	X
Fabrikanten 10-11	Västervik				Ä	X
Fabrikanten 21	Västervik				Ä	X
Hovslagaren 19	Västervik				Ä	X
Jättegrytan 2	Västervik				Ä	X
Krämaren 7	Västervik				Ä	X
Masten 3	Västervik				Ä	X
Svanen 7	Västervik				Ä	X
Tuppen 9	Västervik				Ä	X
Långholmen 1	Västervik				Ä	X
Skeppet 5	Västervik				Ä	X
Residenset 12	Västervik				Ä	X
Prosten 22	Västervik				Ä	X
Lingonet 18	Västervik				Ä	X
Fogden 1	Västervik				Ä	X
Björnen 4	Ronneby				T	X
Björnen 5	Ronneby				Ä	X
Brottaren 3	Ronneby				Ä	X
Elsa 12	Ronneby				Ä	X
Ernst 1	Ronneby				Ä	X
Ernst 7	Ronneby				Ä	X
Frans 1	Ronneby				Ä	X
Fäktaren 9	Ronneby				Ä	X
Gertrud 12	Ronneby				Ä	X
Illern 1 & 2	Ronneby				Ä	X
Knut 19 och Ronneby 25:27	Ronneby				Ä	X
Löparen 3	Ronneby				Ä	X
Per 6	Ronneby				Ä	X
Skytten 3 & 4	Ronneby				Ä	X
Johannishus 1:19	Ronneby				Ä	X
Ronneby 24:12	Ronneby				Ä	X
Vallbacken 10:6	Gävle				Ä	
Väster 29:5	Gävle				Ä	
Skokloster 15:1	Häbo				Ä	
Skokloster 15:2	Häbo				Ä	
Skokloster 15:3	Häbo				Ä	
Skokloster 15:4	Häbo				Ä	
Skokloster 15:5	Häbo				Ä	
Skokloster 17:1	Häbo				Ä	
<b>Totalt</b>		<b>290 897</b>	<b>5 033</b>	<b>17 303</b>		<b>92/101</b>



Marcus Kindbom



Eric Håkansson

## Bilaga 2 – Allmänna villkor för värdeutlåtande

## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

## 1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

## 2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeaftal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsutlåtanden för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

## 3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

## 4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utford besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

## 5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

## 6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

## 7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsforetaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

2017-01-18 Ver 3

# Definitioner

<b>A-aktier</b>	Aktier av serie A i Bolaget.
<b>B-aktier</b>	Aktier av serie B i Bolaget.
<b>Bolaget eller KlaraBo</b>	KlaraBo Sverige AB, org.nr 559029-2727.
<b>BOA</b>	Boarea
<b>BTA</b>	Bruttoarea
<b>Cornerstoneinvesterare</b>	Clearance Capital Limited, org.nr 06760235, Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, org.nr 556364-2783, M2 Asset Management AB, org.nr 556559-3349, och ODIN Förvaltning AS, org.nr 957 486 657
<b>Erbjudandet</b>	Erbjudandet att förvärva aktier i Bolaget i enlighet med Prospektet.
<b>Erbjudandepreis</b>	35 SEK per B-aktie.
<b>Euroclear Sweden</b>	Euroclear Sweden AB.
<b>Huvudägarna</b>	Anders Pettersson genom bolag, Investment AB Spiltan och Mats Johansson genom bolag.
<b>Joint Bookrunners</b>	ABG Sundal Collier AB, org.nr 556538-8674 Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, org.nr 516401-9811 Handelsbanken Capital Markets, org.nr 502007-7862
<b>Sole Global Coordinator</b>	ABG Sundal Collier AB, org.nr 556538-8674.
<b>Koden</b>	Svensk kod för bolagsstyrning.
<b>Koncernen</b>	Den koncern vari Bolaget är moderbolag inklusive dotterbolag i Koncernen.
<b>IFRS</b>	International Financial Reporting Standards såsom de antagits av EU.
<b>BNP</b>	Bruttonationalprodukt.
<b>Kvm</b>	Kvadratmeter.
<b>RoK</b>	Rum och kök.
<b>ROT</b>	Renovering, ombyggnad och tillbyggnad
<b>SEK, kr</b>	Svenska kronor.
<b>Mdkr</b>	Miljarder svenska kronor.
<b>Mkr</b>	Miljoner svenska kronor.
<b>Tkr</b>	Tusen svenska kronor.
<b>Nasdaq Stockholm</b>	Den reglerade marknad som drivs av Nasdaq Stockholm Aktiebolag.
<b>Prospektet</b>	Detta prospekt som har upprättats i anledning av Erbjudandet.



# Adresser

**Bolaget**

KlaraBo Sverige AB (publ)  
Hyllie Stationstorg 2  
251 32 Malmö  
Sverige  
Telefonnummer: 040-663 32 51

**Sole Global Coordinator och Joint Bookrunner**

ABG Sundal Collier AB  
Regeringsgatan 25, plan 8  
111 53 Stockholm  
Sverige

**Joint Bookrunners**

Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial  
Box 7523  
103 92 Stockholm  
Sverige

Handelsbanken Capital Markets  
Blasieholmstorg 11-12  
106 70 Stockholm  
Sverige

**Legal rådgivare till Bolaget**

Advokatfirman Lindahl KB  
Studentgatan 6  
211 38 Malmö  
Sverige

**Legal rådgivare till Joint Bookrunners**

Baker McKenzie Advokatbyrå  
Vasagatan 7  
101 23 Stockholm  
Sverige

**Revisor**

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Torsgatan 21  
113 97 Stockholm  
Sverige

Denna sida har avsiktigen lämnats blank.

Denna sida har avsiktigen lämnats blank.

KLARABO