

# Preview KlaraBo, kv4 2024: 43% substansrabatt trots förvärv och tillväxt

KlaraBo AB ("KlaraBo" eller "Bolaget") meddelade den 28 november 2024 att ett större bostadsbestånd i Fredriksdal, Helsingborg med renoveringspotential hade förvärvats för 850 MSEK. Som ett led i finansieringen genomförde KlaraBo en företrädesemission om 391 MSEK som blev övertecknad med 95%. KlaraBo vill växa genom förvärv för att öka intjäningsförmågan med 6–8% beräknad direktavkastning på renoveringar av lägenheter och 8–10% avkastning på energieffektiviserande åtgärder.

JM rapporterade i sin kv4 2024-rapport den 31 januari om en ökad försäljning av brf-lägenheter till konsumenter. Även om detta avser Stockholmsregionen (där KlaraBo inte är verksamma) är det en indikation på att marknadsvärdet på bostadslägenheter (och därmed förhoppningsvis även bostadsfastigheter) är på väg att börja öka igen. Enligt Byggföretagens rapport "Dimman lättar för byggsektorn, oktober 2024" väntas det svenska bostadsbyggande öka med 8% 2025, efter att ha minskat med 23% under 2023 och ytterligare minus 14% under 2024. Carlsquare räknar med att utrymmet för KlaraBo att renovera hyreslägenheter till en högre standard som en följd av detta bör öka under första halvåret 2025, efter att tidigare befunnit sig i en nedåtgående trend.

Carlsquares prognoser inför KlaraBo:s kv4 2024-rapport den 14 februari 2025 framgår i nedanstående tabell. Bolaget förväntas nå en intäktstillväxt om 6,6% jämfört med kv4 2023, medan förvaltningsresultatet väntas förbättras med 11,5% mot året innan. I våra resultatprognoser inför kv4 2024 ingår antagna värdeökningar på bolagets fastigheter om ca 20 MSEK. Det kan jämföras med minus 18 MSEK i värdeförändringar fastigheter för KlaraBo under kv4 2023. Därtill kom värdeförluster på ca 174 MSEK på räntederivat som även det belastade KlaraBos resultat efter finansnetto i kv4 2023.

I vår Initieringsanalys publicerad den 2 december 2024 satte vi en riktkurs på 27,3 SEK per aktie i KlaraBo med ett beräknat substansvärde på 28,7 SEK per aktie efter genomförd företrädesemission. Idag handlas KlaraBo-aktien till ca 43% substansrabatt. Genomsnittet för 40 fastighetsbolag som Carlsquare bevakar ligger på 26% i termer av substansrabatt. Teoretiskt sett borde KlaraBo-aktien ha gått ned med ca 3% när villkoren för företrädesemissionen annonserades, men sedan 28 november 2024 har aktien fallit med ca 12%.

[Läs vår Initieringsanalys på KlaraBo här.](#)

## Prognos kv4 2024 jämfört med utfall kv4 2023

(Belopp i MSEK)	kv4 2024P	kv4 2023U	Förväntad Tillväxt (%)
Intäkter	159,3	149,4	6,6%
Driftnetto	80,6	76,9	4,8%
Överskottsgrad	50,6%	51,5%	
Rörelseresultat	69,6	65,3	6,6%
Förvaltningsresultat	26,7	23,9	11,5%
Resultat efter finansnetto	46,8	-168,2	n.m.
Periodens nettoresultat	35,1	-135,8	n.m.
Vinst per aktie (SEK)	0,27	-1,04	n.m.

Källa: Bolagsinformation och Carlsquare prognoser.

## Friskrivning

Carlsquare AB, [www.carlsquare.se](http://www.carlsquare.se), nedan benämnt Carlsquare, bedriver verksamhet avseende Corporate Finance samt Equity Research och publicerar därvid bland annat information om bolag och däribland analyser. Informationen har sammanställts utifrån källor som Carlsquare bedömer som tillförlitliga. Carlsquare kan dock inte garantera informationens riktighet. Ingenting som skrivs i analysen ska betraktas som en rekommendation eller uppmaning att investera i något som helst finansiellt instrument, option eller liknande. Åsikter och slutsatser som uttrycks i analysen är avsedd endast för mottagaren.

Innehållet får inte kopieras, reproduceras eller distribueras till annan person utan skriftligt godkännande av Carlsquare. Carlsquare ska inte hållas ansvariga för vare sig direkta eller indirekta skador som orsakats av beslut fattade på grundval av information i denna analys. Investeringar i finansiella instrument ger möjligheter till värdestegringar och vinster. Alla sådana investeringar är också förenade med risker. Riskerna varierar mellan olika typer av finansiella instrument och kombinationer av dessa. Historisk avkastning ska inte betraktas som en indikation för framtida avkastning.

Analysen riktar sig inte till U.S. Persons (så som detta begrepp definieras i Regulation S i United States Securities Act och tolkas i United States Investment Companies Act 1940) och får inte heller spridas till sådana personer. Analysen riktar sig inte heller till sådana fysiska och juridiska personer där distributionen av analysen till sådana personer skulle innebära eller medföra risk för överträdelse av svensk eller utländsk lag eller författning.

Analysen är en så kallad Uppdragsanalys där det analyserade Bolaget tecknat ett avtal Carlsquare för analystäckning. Analyserna publiceras löpande under avtalsperioden och mot sedvanlig fast ersättning.

Carlsquare kan eller kan inte ha ett ekonomiskt intresse avseende det som är föremål för denna analys. Carlsquare värdesätter säkerställandet av objektivitet och oberoende, och har för detta upprättat rutiner för hantering av intressekonflikter.

Analytikerna Bertil Nilsson och Markus Augustsson äger inte och får heller inte äga aktier i det analyserade bolaget.