

**KLARABO**[www.klarabo.se](http://www.klarabo.se)**Sektor: Fastigheter****Lista: Nasdaq Midcap****Marknadsvärde: 2 318 MSEK****Aktiekurs per 2025-12-17: 14,68 SEK****Senast uppdaterad analys: [27 okt 2025](#)****Motiverat värde: 27 SEK/aktie**

## Bytesaffär med Sveafastigheter ger stordriftsfördelar

KlaraBo Sverige AB ("KlaraBo" eller "Bolaget") meddelade den 17 december 2025 att Bolaget har genomfört en bytesaffär med Sveafastigheter där fastigheter för drygt 1 mdr SEK vardera har köpts och sålts mellan bolagen. Utgångspunkten för affären har varit en genomgång av de båda bolagens fastighetsportföljer med målet att båda parter ska få en mer geografiskt koncentrerad fastighetsportfölj efter genomförd transaktion. På så sätt uppnås stordriftsfördelar i bostadsförvaltningen, vilket är viktigt då detta är en lågmarginalaffär där kostnadseffektivitet på varje ort är viktigt för resultatet.

Parterna har också varit överens om att bolagens bokförda värden på fastigheterna ska användas i transaktionerna. Det innebär att ingen resultat effekt (bortsett från eventuellt av latent skatt) kommer att uppstå i bolagens resultaträkningar i kv1 2026 som en följd av transaktionen. Detta då tillträde och frånträde för fastigheterna i bytesaffären är den 2 februari 2026.

KlaraBo är nettoköpare och förvärvar fastigheter för 1 072 MSEK och säljer samtidigt fastigheter för 1 002 MSEK. KlaraBo erlägger en nettoköpeskilling på 90 MSEK till Sveafastigheter, där köpeskillingen även bland annat inkluderar effekten av avdrag för latent skatt på fastigheterna.

KlaraBo ökar sin andel fastigheter i prioriterade orter från 50% till 55%. Uppskattningsvis motsvarar det ca 525 MSEK i netto mer fastighetsvärde i prioriterade orter givet ett totalt bokfört värde på 10 534 MSEK för KlaraBos del per 30 september 2025.

Genom affären stärker KlaraBo sin ställning i främst Trelleborg och Östersund, men även i Malmö, Motala och Sundsvall. Samtidigt lämnar KlaraBo Borlänge, Falun, Huskvarna (Jönköping), Höganäs, Oskarshamn och Umeå.

Sveafastigheter bedömer att bolagets årliga intjäningsförmåga minskar med 2 MSEK efter bytesaffärerna.

Medan lånemarknaden har förbättrats kraftigt de senaste åren, värderas Stockholmsbörsens bostadsfastighetsbolag med stora substansrabatter, i KlaraBos och Sveafastigheters fall till 56% respektive 51% substansrabatt (!) Det gör att nyemissioner kopplade till större fastighetsförvärv (som det KlaraBo gjorde när bolaget för ca ett år sedan köpte bostadsportföljen i Fredriksdal, Helsingborg) blir nästan omöjliga att genomföra. Istället ökar den låga värderingen bolagens incitament att köpa tillbaka egna aktier för att på så sätt minska substansrabatterna något. KlaraBo tillkännagav nyligen att bolaget kommer att öka sådant återköp av bolagets egna aktier ytterligare.

I Carlsquares analysuppdatering av KlaraBo den 27 oktober efter bolagets delårsrapport för kv3 2025 uppskattade vi Bolagets substansvärde efter 5% avdrag för latent skatt på övervärden i fastigheter till 33,1 SEK per aktie. I en samlad bedömning av bolagets intjäningsförmåga, tidigare nämnda substansvärde samt en kassaflödesvärdering kom vi fram till ett motiverat värde på 27,0 SEK per aktie.

**Kursutveckling KlaraBo, senaste 12-mnd**


Källa: Infront och Carlsquare

## Friskrivning

Carlsquare AB, [www.carlsquare.se](http://www.carlsquare.se), nedan benämnt Carlsquare, bedriver verksamhet avseende Corporate Finance samt Equity Research och publicerar därvid bl.a. 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 Christopher Solbakke äger inte och får heller inte äga aktier i det analyserade bolaget.