

KLARABOwww.klarabo.se**Sektor: Fastigheter****Lista: Nasdaq Midcap****Marknadsvärde: 2 233 MSEK****Aktiekurs per 2025-05-15: 14,86 SEK****Senast uppdaterad analys: [18 apr 2026](#)****Motiverat värde: 23,1 SEK/aktie**

Ett större fastighetsbolag som kan värderas högre

KlaraBo Sverige AB ("KlaraBo" eller "Bolaget") och Sveafastigheter AB ("Sveafastigheter") meddelar idag att styrelserna för de båda bolagen har antagit en fusionsplan där KlaraBo och Sveafastigheter kommer att gå samman, där Sveafastigheter blir det övertagande bolaget. Börsvärdet på Sveafastigheter uppgick till ca 6,6 mdr SEK baserat på aktiernas stängningskurser fredag 15 maj, medan KlaraBo värderades till ca 2,2 mdr SEK.

KlaraBo kommer att dela ut 1,40 SEK per aktie till sina aktieägare innan det föreslagna samgåendet. Det reducerar KlaraBos marknadsvärde till ca 2,0 mdr SEK efter en sådan utdelning och innan det föreslagna förvärvet av en fastighetsportfölj om 4 100 lägenheter från SBB med ett marknadsvärde på ca 7 mdr SEK. SBB erhåller vederlag för denna fastighetsportfölj i form av ca 32,6 miljoner nyemitterade A-aktier och ca 75 miljoner B-aktier i KlaraBo.

Sveafastigheters fastighetsvärde ökar genom samgåendet med KlaraBo, inklusive förvärvet av SBB:s bostadsportfölj, med ca 60 procent till 47 mdr SEK. Motivet för samgåendet mellan bolagen är uppenbarligen att skapa ett större fastighetsbolag som kan värderas högre framförallt i förhållande till sitt substansvärde jämfört med vad KlaraBo och Sveafastigheter skulle ha gjort var för sig.

Utbytesrelationen för KlaraBos aktieägare blir att de erbjuds nio nyemitterade A- och B-aktier i Sveafastigheter för varje 22 antal A- och B-aktier i KlaraBo. Enligt stängningskurs fredag den 15 maj handlades KlaraBo-aktien i 14,86 SEK, medan Sveafastigheters aktie betalades i 33,1 SEK. Jämfört med dessa stängningskurser och med hänsyn till utdelning på 1,40 SEK per KlaraBo-aktien före samgåendet, innebär det att KlaraBo-aktien värderas till ca 101% av sin stängningskurs den 15 maj 2026.

Efter KlaraBos förvärv av SBB:s bostadsportfölj och samgåendet mellan KlaraBo och Sveafastigheter kommer det nya större bolaget Sveafastigheter/KlaraBo enligt våra beräkningar att ägas av Sveafastigheters nuvarande aktieägare till ca 64%, av KlaraBos nuvarande aktieägare till ca 21% samt av SBB (via de nyemitterade aktierna i KlaraBo) till ca 15%. Efter samgåendet kommer SBB:s ägarandel i det nya större Sveafastigheter totalt sett att minska från 63% till 58,5%.

Samgåendet mellan Sveafastigheter och KlaraBo väntas ge upphov till årliga synergieffekter på minst 120 MSEK, varav ca 25 MSEK eller 21,2% tillgodogörs KlaraBos nuvarande aktieägare (före transaktionen med SBB) givet meddelade utbytesförhållanden. Antar vi att dessa synergieffekter kommer att värderas till P/E 10 ggr på Stockholmsbörsen efter samgåendet, skulle det ge en kurspremie på ca 9% i KlaraBo-aktien.

KlaraBo-aktiens värderades enligt vår sammanställning av 13 bostadsfastighetsbolags nyckeltal till ett P/E-tal på 16,5 ggr i förhållande till årligt normaliserat förvaltningsresultat efter avdrag för 20,6% schablonskatt samt till 57% rabatt på bolagets substansvärde med avdrag för 5% latent skatt på övervärden på fastigheternas marknadsvärde i förhållande till deras skattemässiga restvärden. Motsvarande värdering av Sveafastigheters aktier i fredags, den 15 maj 2026, uppgick till ett P/E-tal på 19,8 ggr förvaltningsresultatet efter avdrag för 20,6% schablonskatt samt till 58% rabatt på substansvärdet efter 5% avdrag för latent skatt på skattemässiga övervärden i fastigheter.

Kursutveckling KlaraBo, senaste 12-mnd


Källa: Infront och Carlsquare

Friskrivning

Carlsquare AB, 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 Markus Augustsson äger inte och får heller inte äga aktier i det analyserade bolaget.