

INVESTERAR- RAPPORT

2025

KLÖVERN

Investerrapport grön obligation 2025

Denna rapport avser grön obligation med ISIN SE0026526238 som emitterats i Klöver AB (publ).

Ambitiösa hållbarhetsmål driver utvecklingen

Klöver fortsätter att driva omställningen mot en mer hållbar fastighetssektor. Genom våra gröna obligationer kanaliseras vi kapital till projekt som minskar klimatpåverkan, stärker energieffektiviteten och skapar långsiktigt värde för både kunder och investerare.

Klöver vill vara en förnyande kraft inom bostadsutveckling i Sverige. Genom starka partnerskap och en integrerad hållbarhetsstrategi driver Klöver en expansiv utveckling av vårt bostadsbestånd med ambitionen att bli en av landets ledande bostadsaktörer.

Grön finansiering är en viktig del av Klövers långsiktiga finansieringsstrategi. Klöver arbetar både med grön finansiering via kapitalmarknaden samt via bankupplåning där målet är att 100 procent av alla kreditiv ska klassificeras som gröna.

I september 2025 upprättade Klöver ett ramverk för grön finansiering med en beloppsram om 800 mkr. I februari 2026 upprättade Klöver ett nytt ramverk med en beloppsram om 1 000 mkr med avsikten att fortsätta emitteringen av gröna obligationer. Denna årsrapport omfattar den första serien av gröna obligationer.



Projektet Klacken i Uppsala certifierades med BREEAM-SE Excellent i projektutvecklingsfasen.

Klöverns hållbarhetsarbete

Hållbarhet är en central del av Klöverns affärsstrategi. Vi utvecklar, bygger och förvaltar fastigheter med målet att skapa attraktiva, resurseffektiva och framtidssäkra miljöer. Klöverns övergripande hållbarhetsmål syftar till att driva hållbar utveckling med fokus på minskad klimatpåverkan och positiv social påverkan. Våra mål till 2030 är:

- Leda branschen mot nettonoll CO₂-utsläpp och själva nå nettonoll för bostäder i förvaltning samt årligen reducera utsläppen i nyproduktion med 20 procent till 2030 (basår 2024, 290 kg CO₂/kvm BTA, LCA skede A1-A5).

- Skapa positiv social förändring i samhället genom vårt sätt att agera som bolag, bostadsutvecklare och samarbetspartner.
- Vara en arbetsgivare där medarbetare känner stolthet, engagemang och ges möjlighet att utvecklas.

För att nå konkreta resultat arbetar vi med fem bärande strategier i all projektutveckling och förvaltning, se faktarutan Våra bärande strategier.

Våra bärande strategier

1. Klöverns 90/10-princip

Klöverns 90/10-princip är ett tankesätt som vi utgår ifrån i all projektutveckling och som driver hållbar utveckling. Principen innebär att 9 av 10 projekt ska hålla en högre hållbarhetsprestanda än genomsnittet av svensk nyproduktion (90/10-projekt) och 1 av 10 projekt ska utöver våra generella hållbarhetskrav innefatta innovativa och skalbara element (10/90-projekt).

2. Konsekvent miljö- och klimattänk

Vi certifierar all egenutvecklad nyproduktion med BRE-EAM Excellent och energiklass B som utgångspunkt. Vi ställer krav på en genomtänkt slutprodukt med hög energieffektivitet, hög miljöprestanda och modern teknik som skapar klimatnytta och ökar trivselen i våra bostäder.

3. Långsiktiga samarbeten

Genom långsiktighet i samarbeten och med en tydlig målbild kan vi tillsammans driva utvecklingen i branschen. Vi förväntar oss att våra entreprenörer och partners bidrar med sin del i detta arbete. Vi tror på att dela med oss av kunskap och erfarenhet.

4. Kvalitet och omsorg

Vi bygger bostäder som tillför kvaliteter för de boende, kvarteret och lokalsamhället. I alla projekt tas ett hållbarhetsprogram fram som beskriver den sociala och miljömässiga hållbarheten som ska uppnås i projektet.

5. En kultur som visar vägen

Vi är övertygade om att en företagskultur som låter individer och samarbeten växa ger utrymme för de bästa affärerna.



Vy över projektet Ekslingan, Skärholmen, som ingår i den gröna poolen och finansieras med gröna obligationer.

Mål för hållbara byggnader

Begränsa klimatpåverkan är en av Klöverns viktigaste strategiska frågor. Detta bekräftas av Klöverns dubbla väsentlighetsanalys som identifierar kritiska områden för att lösa den globala klimatkrisen såsom hållbart byggande, cirkularitet och energi men också möjligheten att bidra till en positiv samhällsutveckling genom hållbart samhällsbyggande och ansvarstagande i värdekedjan. Begränsa klimatpåverkan och hantering av relaterade risker är ingående delar i Klöverns affärsstrategi, affärsmodell och mål.

Centralt för Klöverns arbete med att bekämpa klimatförändringarna är att:

- sätta tuffa klimatmål på lång och kort sikt,

- arbeta med ett konsekvent miljötänk och tydlig kravställning i nyproduktion,
- beräkna, mäta och följa upp klimatpåverkan och energianvändning kontinuerligt,
- samarbeta med entreprenörer och andra aktörer i branschen för att tillsammans hitta klimatsmarta lösningar, och
- arbeta med innovation och spjutspetsteknik

För att nå de långsiktiga klimatmålen – nå nettonoll CO₂-utsläpp för bostäder i förvaltning och att minska de genomsnittliga CO₂-utsläppen i nyproduktion med 20 procent årligen till 2030 – arbetar vi med följande delmål, som redovisas i tabellen nedanför:

Klöverns mål för gröna byggnader år 2026

Klimatpåverkan nyproduktion	Energieffektiv nyproduktion och förnybar energi	Miljöcertifiering nyproduktion	Cirkulära materialflöden och minskat avfall
Inbyggd CO ₂ mätt vid bygglov ska minska med 20 % årligen. * År 2026 är målet 186 kg CO ₂ e/m ² BTA	All nyproduktion ska uppnå minst Energiklass B	BREEAM-SE Excellent i all egenutvecklad nyproduktion	Materialåtervinningsgrad i byggskedet > 80%
Inbyggd CO ₂ färdig byggnad. * År 2026 ska inbyggd CO ₂ < 290 kg CO ₂ e/m ² BTA	Andelen förnybar energi, både inköpt och egenproducerad ska öka	Svanen, Miljöbyggnad Silver vid förvärv	Avfall i byggproduktion < 20 kg/m ² BTA



Projektet Asta i Aspudden, ett byggstartat projekt som finansieras med gröna obligationer.

Grönt ramverk

Det gröna ramverket gör det möjligt för Klöveren att emittera gröna obligationer. Syftet med gröna obligationer är att öronmärka likviden för finansiering och refinansiering av gröna och energieffektiva nybyggnationer, befintliga och större renoveringar av byggnader samt investeringar i energieffektivisering.

Klöverns gröna ramverk är framtaget i linje med internationella principer för hållbar finansiering, Green Bond Principles, utformade av ICMA (International Capital Markets Association). Hänsyn har även tagits till delar av EU taxonomins tekniska granskningskriterier för förebyggande av klimatförändringar. Ramverket har utvärderats av en oberoende tredje part, S&P Global, som har gett ramverket betyget medium green. Betyget grundar sig på en utvärdering av alla väsentliga miljöfrågor för nybyggnation av bostäder såsom energieffektivitet, miljöcertifiering, klimatpåverkan och klimatanpassning.

Denna årsrapport följer de senaste riktlinjerna från ICMA Green Bond Principles (GBP) och ICMA Harmonized Framework for Impact Reporting. Rapporten redovisar hur medlen har allokerats och vilken konkret miljönytta projekten genererar.

Ramverket och S&P Global Second Party Opinion finns att läsa i sin helhet på: <https://www.klovern.se>

För närvarande används enbart underlag inom investeringsområdet Gröna byggnader: finansiering av nya byggnader.

Nya byggnader: Byggnader som är under utveckling eller som har uppförts efter den 31 december 2020 måste uppfylla följande kriterier för att vara kvalificerade:

- Primärenergianvändning (PED) är eller kommer att vara minst 20 procent lägre än gränsen som fastställts för nära-nollenergibygnader (NZEB) enligt nationella bestämmelser, och
- Byggnaden har eller kommer att få en miljöcertifiering i något av följande certifieringssystem för byggnader på den angivna nivån eller högre:
 - BREEAM-SE Excellent
 - Miljöbyggnad Silver
 - Svanen
- Ytterligare kriterier som gäller för samtliga byggnader inom kategorin Gröna byggnader:
 - Klimatrisk- och sårbarhetsanalys genomförs för byggnaderna.
 - Byggnaderna genomgår testning för lufttäthet och termisk integritet.
 - Livscykelanalys genomförs för byggskedet med ett resultat som är lägre än 290 kg CO₂e/m² BTA.

Finansieringskommitté

Klövern har etablerat en grön obligationskommitté med ansvar för att utvärdera, välja och godkänna projekt som kan finansieras inom ramen för det gröna obligationsramverket. Kommittén består av representanter från finans- och hållbarhetsfunktionerna och sammanträder minst årligen.

Kommittén säkerställer att utvalda projekt uppfyller fastställda kriterier samt följer Klöverns interna riktlinjer och gällande miljö- och samhällskrav. Den ansvarar även för uppföljning av allokering och effektrapportering samt för att vid behov uppdatera ramverket i linje med marknadspraxis.

Övriga upplysningar

Investerarrapporten är upprättad utifrån riktlinjerna i Klöverns ramverk för gröna obligationer.

Som del i det gröna ramverket har Klöveren åtagit sig att rapporten över allokering av medel för utestående gröna obligationer ska granskas och verifieras av en oberoende tredje part. Syftet är att ge obligationsinvestorerna en objektiv bedömning av hur de olika kriterierna och hanteringen av medel från de emitterade gröna obligationerna har genomförts.

Bolagets revisionsbyrå, PwC, har översiktligt granskat utvalda delar av Klöverns Investerarrapport 2025. PwC:s bestyrkande finns i anslutning till denna investerarrapport.

Kriterier och finansierade projekt

Gröna obligationer

Per 31 december 2025 uppgick den totala emissionslikviden till 800 mkr under det gröna ramverket.

Total emissionslikvid per 31 december 2025

Obligation	ISIN-kod	Belopp (mkr)	Förfalldatum	Ramverk
Obligation 1 Grönt	SE0026526238	800	2029-10-01	2025-09-12
Grön finans och allokeringar				
Ramverk		Volym	Procent av totala	
Green Bond framework 2025		800	100%	

Likviden från de gröna obligationerna har fördelats till gröna fastigheter i befintligt bestånd och utveckling. Hela nettoemissionslikviden på 800 mkr är nyttjad.

Gröna fastigheter tas upp till marknadsvärde, med avdrag för den del som redan är nyttjad till annan finansiering. Marknadsvärdet utgår från den externa årsvärderingen. Per årsskiftet uppgick den totala godkända investeringsvolymen till 4 518 mkr. Det innebär att Klöver i befintlig portfölj, inklusive kommande investeringar i nyproduktion och omfattande renoveringar, har en kvarvarande investeringsvolym på 3 718 mkr.

Godkänt investeringsbelopp per 31 december 2025

Gröna tillgångar	Godkänt investeringsbelopp, mkr	Allokerad volym grön obligation, mkr
Nya byggnader (färdigställda)	149	149
Utveckling (färdigställande inom 24 mån)	3 143	651
Utveckling (färdigställande efter 24 mån)	1 226	0
Totalt godkänt investeringsbelopp/allokerad volym	4 518	800

Nya byggnader (färdigställda)

Ort	Fastighetsbeteckning	Marknadsvärde, mkr	Grönt lån, mkr	Allokerad volym grön obligation, mkr
Sundbyberg	Doktoranden 1	211	121	90
Uppsala	Svarbäcken 1:18	141	82	59
Totalt		352	203	149

Nya byggnader utveckling (färdigställande inom 24 mån)

Ort	Fastighetsbeteckning	Marknadsvärde, mkr	Grönt lån, mkr	Allokerad volym grön obligation, mkr
Tyresö	Näsby 4:1159, 4:1616, 4:1617	562	250	313
Uppsala	Sala Backe 4:1	342	173	169
Stockholm	Skärholmen 2:1	296	178	118
Stockholm	Spiran 1, Silvertärnan 1	313	176	51
Totalt		1 513	777	651

Gröna byggnader, nyckeltal

Metod för beräkningar – påverkansrapport

EU taxonomi, Gröna byggnader: 7.1 Nyproduktion

För nyproduktion beräknas minskning av klimatpåverkan genom att jämföra den nya byggnadens primärenergibehov med det nationella kravet för nära-nollenergibyggnader. Skillnaden multipliceras sedan med emissionsfaktorn för fjärrvärme eller för el. Vilken emissionsfaktor som används beror på byggnadens energislag och lokalisering. För att säkerställa att kriterierna för att inte orsaka betydande skada, DNSH (Do No Significant Harm), uppfylls har fysiska klimatrisker som är relevanta för de aktuella fastigheterna iden-

tifierats, och en bedömning har genomförts. Klimatanpassningsåtgärder är integrerade i projekten, genom åtgärder bland annat för hantering av dagvatten och värmelast. För att uppfylla taxonomins övriga kriterier gällande exempelvis vatten, avfall, markanvändning och byggnadsmaterial arbetar Klöver med BREEAM-SE nivå Excellent i all egen projektutveckling. BREEAM-SE Excellent säkerställer att projekten är linjerade med taxonomin. I övrig nyproduktion ställs tydliga krav i kontraktsavtal.

Byggnader som uppfyller kriterierna enligt Gröna byggnader: Nya byggnader (färdigställda)

Ort	Fastighetsbeteckning	Certifiering	Energiklass	Energikrav BBR	Fastighetens energiprestanda	Energibesparing jämfört med BBR-krav (MWh)	Utsläppsreduktion (ton CO ₂ e)	LCA, A1-A5 (kg CO ₂ e/m ² BTA)	Solel (MWh)	Allokerad volym grön obligation, mkr
Sundbyberg	Doktoranden 1	Svanen	EPC B	85	59	118,5	3,7	283	6,8	90
Uppsala	Svartbäcken 1:18	Miljöbyggnad Silver	EPC B	82,2	61	57,9	26,0	283	1,8	59
						176,4	29,7		8,6	149

Byggnader som uppfyller kriterierna enligt Gröna byggnader: Nya byggnader utveckling (färdigställande inom 24 mån)

Ort	Fastighetsbeteckning	Certifiering enligt projektkrav	Energiklass enligt projektkrav	Energikrav BBR	Fastighetens energiprestanda	Energibesparing jämfört med BBR-krav (MWh)	Utsläppsreduktion (ton CO ₂ e)	LCA, A1-A5 (kg CO ₂ e/m ² BTA)	Allokerad volym grön obligation, mkr
Tyresö	Näsby 4:1159, 4:1616, 4:1617	Miljöbyggnad Silver	EPC B	75	58	245,0	10,3	265	313
Uppsala	Sala Backe 4:1	BREEAM-SE Excellent	EPC B	75	58	154,1	78,5	260	169
Stockholm	Skärholmen 2:1	BREEAM-SE Excellent	EPC B	75	49	190,0	18,6	195	118
Stockholm	Spiran 1, Silvertärnan 1	BREEAM-SE Excellent	EPC B	75	52	109,2	7,3	247	51
						698,4	114,7		651

Ovan är uppmätt och beräknat enligt BBR29. Energibesparing jämfört med BBR-krav avser skillnad i primärenergi. Koldioxidbesparingen avser årlig minskad klimatpåverkan baserat på den redovisade energibesparingen. För fjärrvärme har nätspecifika emissionsfaktorer använts för fjärrvärme bas och avtalad förnybar fjärrvärme. För el har emissionsfaktor för nordisk elmix enligt IVLs analys för nordisk elmix år 2021-2023 använts, Rapport B11147: Emissionsfaktor för nordisk elmix år 2021-2023

Urval av projekt som ingår i den gröna poolen

Klöverns gröna pool omfattar alla utvecklingsprojekt i Klöverns portfölj samt nya byggnader som uppförts efter den 31 december 2020 och som uppfyller villkoren i det gröna ramverket. Nedan följer tre exempel på projekt som har finansierats med gröna obligationer.



Centrala Uppsala

Fastighet	Nyproduktion hyresrätt
Fastighetsbeteckning	Uppsala Svartbäcken 1:18
Antal bostäder	66
Färdigställt	2025
Certifiering	Miljöbyggnad Silver



Aspudden, Stockholm

Fastighet	Nyproduktion hyresrätt
Fastighetsbeteckning	Silvertärnan 1
Antal bostäder	124
Färdigställt	2026–2027
Certifiering	BREEAM-SE Excellent



Skärholmen, Stockholm

Fastighet	Nyproduktion hyresrätt
Fastighetsbeteckning	Skärholmen 2:1
Antal bostäder	100
Färdigställt	2027
Certifiering	BREEAM-SE Excellent

Kontaktinformation



Kontakt

Klövern AB (publ)
Kungsgatan 5
111 43 Stockholm

Organisationsnummer: 556733-4379
Säte: Stockholm

Mathias Wallestam
VD
073 748 07 77

Teresa Mattisson
Chef Hållbarhet
070 621 21 32

För mer information besök vår
webbplats [klovern.se](https://www.klovern.se)



Revisorns rapport över översiktlig granskning av Klövern ABs Investerarrapport

Till Styrelsen i Klövern AB, organisationsnummer 556733-4379

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Klövern AB ("Klövern") att översiktligt granska Klöverns Investerarrapport ("Rapporten") för år 2025, som framgår under överskriften Ramverk för grön finansiering på sida 5.

Företagsledningens ansvar

Det är Klöverns företagsledning som har ansvaret för att upprätta Rapporten i enlighet med tillämpliga kriterier. Kriterierna framgår i Klöverns Green Finance Framework Augusti 2025, (tillgängligt på <https://klovern.se/investerare/finansiering/>) samt bolagets egna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en Rapport som inte innehåller väsentliga fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss med begränsad säkerhet om Rapporten grundad på vår översiktliga granskning. Vårt uttalande innefattar inte någon annan information i Rapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av Rapporten, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management) 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. Vi är oberoende i förhållande till Klövern enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning utgår från de av företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av Rapporten.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för vårt uttalande nedan.

Uttalande

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att Klöverns Investerarrapport inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de angivna kriterierna.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-28 13:09:52 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Daniel Kenny Martin
Algotsson

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post