

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS- REDOVISNING

2025

KLÖVERN



En framtidskraft inom bostadsutveckling

Klövern vill vara en förnyande kraft inom bostadsutveckling i Sverige. Genom starka partnerskap och innovativ hållbarhet driver vi en expansiv utveckling av vårt bostadsbestånd. Vi bygger för samtidens och framtidens bästa. De beslut vi tar idag ska skapa långsiktigt värde och varaktiga resultat över tid.



Innehåll

Introduktion		Verksamhet		Finansiella rapporter		Hållbarhetsrapport	
Detta är Klöver	4	Klöverns värdeskapandeprocess	23	Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	52	Allmänna upplysningar	90
2025 i korthet	5	Affärssegment Utveckling	24	Koncernens balansräkning	53	Miljöinformation	104
VD har ordet	6	Fastigheter i detaljplan	27	Koncernens förändring av eget kapital	55	Social information	113
		Fastigheter med färdig detaljplan	28	Koncernens kassaflödesanalys	56	Bolagsstyrning	120
		Fastigheter i produktion	29	Moderbolagets resultaträkning, rapport över totalresultat och balansräkning	57	Revisorns yttrande	121
Strategi och marknad		Affärssegment Förvaltning	30	Moderbolagets förändring av eget kapital	58		
Värdeskapande affärsmodell och strategi	9	Fastigheter i förvaltning	32	Moderbolagets kassaflödesanalys	59	Övrigt	
Klöverns långsiktiga mål	10			Noter	60	Finansiell kalender och kontaktinformation	122
Klöverns geografi	11	Finansiering och värdering		Revisionsberättelse	84		
Hållbarhet: Att stå upp för framtiden	13	Finansiering	34	Flerårsöversikt	86		
Styrning och strategier för konkreta resultat	15	Fastighetsportföljen	36	Nyckeltal	87		
Square Garden	19	Värdering av fastighetsportföljen	37	Definitioner	88		
Medarbetare och kultur	21						
		Förvaltningsberättelse					
		Förvaltningsberättelse	39				
		Bolagsstyrningsrapport	40				
		Styrelse och revisor	45				
		Ledning	46				
		Ägare	47				
		Risker och osäkerhetsfaktorer	48				



Detta är Klöver

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

Klövern utvecklar, säljer och förvaltar bostäder. Målet är att skapa hem och miljöer som älskas av de boende och som står starka över tid. När vi utvecklar ett bostadsområde tar vi stor hänsyn till klimatet och har våra boende och grannskapet i fokus.

Klövern vill leda branschen mot en nettonoll CO₂-utveckling. Ett sätt att nå dit är genom att samarbeta långsiktigt med andra branschaktörer som delar vår vilja att göra skillnad.

Idag består vår portfölj av byggrätter för mer än 19 000 bostäder, inklusive 1 700 bostäder i produktion samt 627 hyresbostäder i förvaltning. Portföljen återfinns i

Sveriges tillväxtregioner; främst i Stockholmsområdet men även i Uppsala, Göteborg, Malmö, Västerås, Linköping och Nyköping. Klöver har även 146 000 kvm projekt-fastigheter med kommersiellt driftnetto som över tid ska konverteras till bostäder.

Klövern är ett bolag i stark tillväxt med stolta och drivna medarbetare. Våra huvudägare är Urban Partners, Corem Property Group och ALM Equity. Tillsammans bidrar de med bred kompetens och stark finansiering som säkerställer bolagets resa mot att bli en av Sveriges ledande bostadsutvecklare.

10,1

Fastighetsportföljens värde i mdkr, IFRS

17 400

Planerade bostäder

20,8

Bruttomarginal segment, procent

14,4

Rörelsemarginal segment, procent

1 713

Bostäder i produktion

627

Bostäder i förvaltning



Projektet Momentum
i Marievik, Stockholm



2025 i korthet

Under året har Klöver fortsatt expansionen genom hög aktivitet i projektutvecklingen, gjort insteg på kapitalmarknaden och lanserat ett uppdaterat varumärke.

KLÖVERN

Uppdaterat varumärke

Under året genomfördes ett strategiskt varumärkesarbete för att tydliggöra bolagets inriktning och position som framtidsorienterad bostadsutvecklare. Arbetet har bedrivits löpande under 2025, med extern lansering i november.

Uppdateringen omfattar en varumärkesplattform och strategi som definierar bolagets identitet, ambition och värdeerbjudande samt en tydlig varumärkesarkitektur. Den nya visuella identiteten är kraftfull och grafisk, med klöversymboler som bärande element och en jordnära färgpalett som balanserar logotypen.

Plattformen skapar en stabil grund för fortsatt tillväxt, ökad effektivitet och konsekvent kommunikation.

Färdigställda hyresfastigheter

Under sommaren färdigställdes Klövers två första egenutvecklade hyresfastigheter i Sundbyberg och Uppsala. Fastigheterna är miljöcertifierade, finansierade med gröna lån och var fullt uthyrda vid tillträdena. Med detta tillfördes 159 bostäder till förvaltningsbeståndet.

Upprättar Grönt Ramverk

Klöver etablerade ett grönt ramverk för finansiering i linje med internationella principer för hållbar finansiering, Green Bond Principles. Ramverket erhöll betyget Medium Green av S&P Global och möjliggör finansiering av investeringar i fastigheter med högt ställda hållbarhetskrav.

Nyckeltal

IFRS	jan-dec 2025	jan-dec 2024
Nettoomsättning, mkr	219,8	221,4
Rörelseresultat, mkr	8,9	26,3
Orealiserade värdeförändringar, mkr	642,4	149,1
Resultat per aktie, kr	2,48	0,76
Segment		
Nettoomsättning, mkr	1 663,3	1 161,2
Bruttoresultat, mkr	345,4	340,7
Bruttomarginal, procent	20,8	29,3
Rörelseresultat, mkr	240,0	231,3
Rörelsemarginal, procent	14,4	19,9
Finansiell ställning (IFRS)		
Soliditet, procent	68,1	77,7
Belåningsgrad, procent	34,1	21,4

855

Byggstartade bostäder

159

Färdigställda bostäder

2,48

Resultat per aktie

68,1

Soliditet IFRS, procent

Stärker portföljen

Klöver ingick avtal med Wästbygg Gruppen om en projektutvecklingsportfölj om cirka 1 400 bostäder i Stockholm, Göteborg och Malmö. Förvärvet markerar bland annat att Klöver fortsätter att växa i Göteborg och gör insteg i Malmö.

Börsnoterar gröna obligationer

I oktober gjorde Klöver insteg på kapitalmarknaden genom att emittera gröna obligationer, öronmärkta för investeringar i fastigheter med högt ställda krav på hållbarhet. Totalt emitterades 800 mkr under året. Obligationerna börsnoterades på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List.



Stockholms första kajbad invigs

Klöver har tillsammans med AMF Fastigheter, JM och Stockholms stad möjliggjort Stockholms första kajbad, Marieviksbadet. Ett gemensamt bidrag till en mer levande, trygg och inkluderande stad.



VD HAR ORDET

Ny fas i Klöverns utveckling

Klöver summerar ett händelserikt år där vi har tagit tydliga steg för att ytterligare stärka vår verksamhet. Under året har vi utvecklat projektportföljen, genomfört flera säljstarter och byggstarter, färdigställt hyresfastigheter, etablerat oss på kapitalmarknaden och stärkt organisationen med nya medarbetare. Sammantaget innebär detta att vi står på en stabil plattform inför nästa fas i Klöverns utveckling.



2025 blev ett år där Klöverns styrkor blev allt tydligare. Vår affärsmodell kombinerar utveckling med långsiktig förvaltning, två verksamheter som tillsammans skapar en stabil och skalbar plattform för värdeskapande över tid. Att affären vilar på två ben ger flera strategiska fördelar. Vi kan optimera portföljen utifrån vad som skapar störst värde över tid – sälja bostäder eller fastigheter när marknaden är attraktiv, eller behålla dem i egen förvaltning när långsiktiga kassaflöden och värdetillväxt bedöms vara större. Den flexibiliteten gör att vi kan agera mer långsiktigt och vara mindre cykliskt exponerade än renodlade fastighetsutvecklare.

Hög takt i utvecklingsaffären

Affärsområdet Utveckling är motorn i vår tillväxt. Genom att utveckla nya bostadsprojekt skapar vi kassaflöden som kan återinvesteras i nya projekt och fortsatt expansion. Klöver har i dag omkring 19 000 byggrätter i attraktiva lägen i kommuner där efterfrågan är stark, varav närmare två tredjedelar finns i Stockholm.

Portföljen kännetecknas av en god geografisk spridning, flexibilitet mellan upplåtelseformer samt en hög mognadsgrad, där närmare 5 000 bostäder har lagakraftvunna detaljplaner. Det ger oss goda möjligheter att anpassa utvecklingen efter marknadsförutsättningarna och säkerställa en kontinuerlig tillväxttakt över tid.

Under året säljstartade vi 511 bostäder och byggstartade 855 bostäder. Vid årets slut hade vi 1 713 bostäder i produktion som färdigställs under 2026 och 2027. Majoriteten är planerade hyresrätter för egen förvaltning. Det är en mycket bra start på resan mot vårt långsiktiga mål om över 2 500 byggstarter per år.

För att säkerställa en fortsatt stark projektportfölj har vi varit aktiva i transaktionsmarknaden. Genom selektiva förvärv har vi tillfört nya

utvecklingsmöjligheter i prioriterade områden. Under året ökade portföljen med mer än 2 500 nya byggrätter.

Växande förvaltningsverksamhet

Förvaltningsverksamheten bidrar med stabilitet och långsiktighet i affären. När färdigställda fastigheter övergår till egen förvaltning skapas löpande och stabila kassaflöden som stärker bolagets finansiella bas och ger en mer balanserad intäktsprofil över konjunkturcykler. Förvaltningen ger oss också en nära relation till våra fastigheter och till de områden vi utvecklar, vilket skapar värdefulla insikter inför framtida projekt.

Klöver förvaltar i dag 627 hyresbostäder. 159 av dessa tillkom under året då våra två första egenutvecklade fastigheter färdigställdes. Fastigheterna var fullt uthyrda vid färdigställandet och började generera intäkter under tredje kvartalet. Därmed har förvaltningsbeståndet påbörjat sin tillväxt. Ambitionen är att på sikt överstiga 5 000 bostäder i förvaltning.

Finansiering som ger genomförandekraft

Under året etablerade vi ett grönt finansieringsramverk i linje med internationellt vedertagna principer för gröna obligationer. Ramverket har bedömts som Medium Green av S&P Global och skapar en tydlig koppling mellan vår finansiering och vårt arbete med hållbart värdeskapande.

Med ramverket på plats genomförde vi under fjärde kvartalet emissioner av gröna obligationer om totalt 800 mkr. Intresset från kapitalmarknaden var starkt, vilket bekräftar förtroendet för vår strategi och affärsmodell. Obligationerna noterades på Nasdaq



Stockholm Sustainable Bond List, vilket innebär höga krav på transparens och rapportering, områden där vi sedan starten 2022 har byggt en stabil grund. Efter periodens slut emitterade vi ytterligare 500 mkr i ett nytt ramverk.

Emissionerna stärker vår likviditet, breddar vår finansieringsbas och ökar vår handlingsfrihet. Vi står därmed bättre rustade att genomföra planerade byggstartar, ta tillvara nya affärsmöjligheter och agera när rätt projekt uppstår.

Kombinationen av en stark balansräkning med en soliditet om 68,1 procent, huvudägare med fortsatt hög investeringsvilja och god tillgång till finansieringsmarknaden skapar en finansiell flexibilitet och drivkraft som är viktig för vår fortsatta tillväxt.

Redovisning som synliggör värdeskapandet

Från årets början har vi infört segmentsredovisning. Syftet är att ge en mer rättvisande och transparent bild av hur vår utvecklingsaffär skapar värde över tid.

I IFRS-redovisningen realiserar resultatet ofta först när ett projekt överlämnas eller avyttras, vilket kan medföra stora resultatvariationer mellan perioder. Genom successiv vinstavräkning i segmentsredovisningen synliggörs i stället värdeskapandet löpande i takt med att projekten utvecklas. Det ger en tydligare bild av affärens underliggande lönsamhet och stärker transparensen gentemot kapitalmarknaden.

Enligt segmentsredovisningen uppgick omsättningen till 1 663,3 mkr och bruttoreultatet till 345,4 mkr, motsvarande en bruttomarginal om 20,8 procent. Rörelseresultatet uppgick till 240,0 mkr, med en rörelsemarginal om 14,4 procent.

Värdet på fastighets- och utvecklingsportföljen enligt IFRS fortsatte att öka och uppgick vid årets slut till 10 051,8 mkr. En ökning om 2 086,4 mkr under året som främst drivs av ökad produktionsstakt, framdrift i projekten samt genomförda förvärv. Utöver bokförda värden finns även ett övervärde i exploateringsprojekt om 1 507,9 mkr baserat på marknadsvärden vid periodens slut.

Uppdaterat varumärke och en växande organisation

Under året har vi genomfört ett strategiskt varumärkesarbete för att tydliggöra vår position som bostads- och utvecklingsbolag. Arbetet omfattar en förtydligad varumärkesplattform, uppdaterad varumärkesarkitektur och en ny visuell identitet. Syftet är att skapa tydlighet internt och konsekvens externt gentemot kunder, samarbetspartners och investerare.

Organisationen har samtidigt vuxit med cirka 50 procent. Det innebär en ökad kapacitet att parallellt driva flera komplexa projekt, från markförvärv till färdigställda bostäder och förvaltning.



Entré i projektet Embla, Wendelstrand, ett av de strategiska förvärv som genomförts under året

Under ett år med hög aktivitet och etablering på nya marknader har denna kapacitet varit avgörande. Parallellt med den snabba tillväxten fortsätter vi att bygga en stark kultur med högt medarbetarengagemang.

Nytt ledarskap inför nästa utvecklingsfas

Under första kvartalet 2026 har vi genomfört förändringar i bolagets styrelse och ledning. En ny styrelse tillträdde den 1 mars med Anders Oscarsson som ordförande samt Thirza Hamrin, Charlotte Hybinette och Stefan Dahlbo som nya ledamöter, vilket tillför bred erfarenhet från fastighetsbranschen, kapitalmarknaden och bolagsutveckling.

Den 16 mars tillträdde jag som VD efter att ha varit vice VD och CFO i bolaget. Tidigare VD Rickard Langerfors fortsätter inom Klöver

som chef för affärssegmentet Utveckling med fokus på att driva projektportföljen framåt. Vårt fokus framåt är att successivt öka den kommersiella utvecklingstakten genom att realisera fler projekt och ta tillvara på affärsmöjligheter i marknaden, samtidigt som vi fortsätter att förbereda bolaget för en eventuell framtida börsnotering när förutsättningarna är de rätta.

Sammantaget står Klöver väl positionerat att ta nästa steg i vår tillväxtresa med målet att bli ett av Sveriges ledande bostads- och utvecklingsbolag.

Mathias Wallestam Verkställande direktör



STRATEGI & MARKNAD

Värdeskapande affärsmodell och strategi	9
Klöverns långsiktiga mål	10
Klöverns geografi	11
Hållbarhet: Att stå upp för framtiden	13
Styrning och strategier för konkreta resultat	15
Square Garden	19
Medarbetare och kultur	21



Värdeskapande affärsmodell och strategi

Klövern ska skapa högsta möjliga värdetillväxt genom transaktioner, projektutveckling, försäljning och långsiktig förvaltning av bostadsfastigheter. Hållbarhet ska genomsyra Klöverns affär och verksamhet. Genom ett starkt engagemang, kontroll över hela processen och ett tydligt innovationsfokus utmanar Klöver branschstandard och skapar hållbara och kostnadseffektiva lösningar för framtiden.

TRANSAKTIONER

Klövern utvecklar och förädlar fastighets- och byggrättsportföljen genom selektiva förvärv, markanvisningar och strukturaffärer i prioriterade tillväxtregioner.

FÖRVALTNING

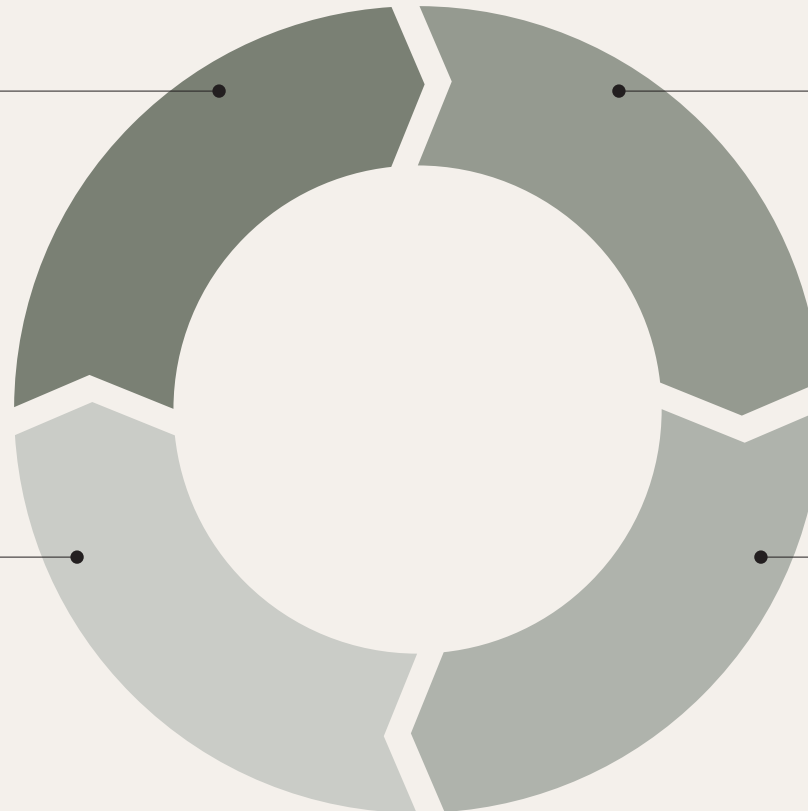
Förvaltning sker genom långsiktig drift av bostäder med fokus på effektivitet, hållbarhet, stabila kassaflöden och långsiktig värdeökning.

PROJEKTUTVECKLING

Klövern utvecklar både bostadsrätter för försäljning och hyresrätter för egen förvaltning. Projektets inriktning fastställs utifrån efterfrågan, stadsutvecklingsmål, tekniska förutsättningar och hållbarhetsambitioner.

FÖRSÄLJNING

Klövern har en framåtriktad säljorganisation, en digital säljprocess och ett nära samarbete med projektutveckling för att säkra att kundinsikter förs in tidigt i projektutvecklingens konceptframtagande.





STRATEGI

Klöverns långsiktiga mål

Vår affärsstrategi binder samman vår mission, affärsidé och långsiktiga position med en tydlig affärsmodell och riktning framåt. Med ett integrerat fokus på innovativ hållbarhet skapar vi förutsättningar för lönsam tillväxt och långsiktigt värdeskapande.

Operativa mål

Klövern ska ha fler än 5 000 bostäder i förvaltning. Vi ska byggstarta mer än 2 500 bostäder varje år. Vår bygggrättsportfölj ska innehålla fler än 18 000 bostäder och fyllas på genom transaktioner i takt med utvecklingen av den befintliga portföljen.

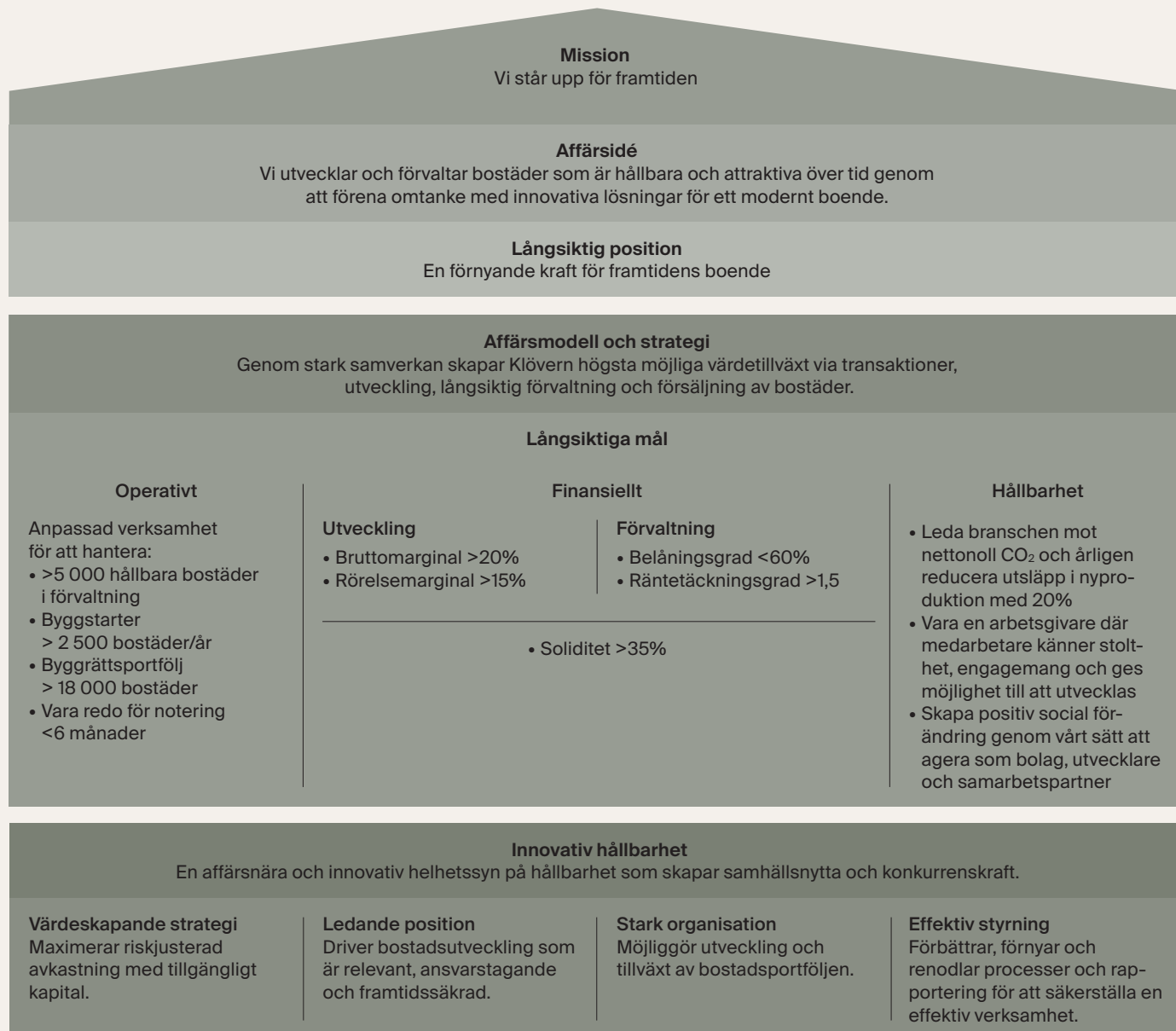
Finansiella mål

Belåningsgraden ska inte överstiga 60 procent och räntetäckningsgraden ska vara större än 1,5 gånger. Soliditeten ska vara högre än 35 procent.

Hållbarhetsrelaterade mål

Klövern ska leda branschen mot minskad klimatpåverkan. Vi ska nå nettonoll CO₂-utsläpp i våra bostäder i egen förvaltning till år 2030 och årligen reducera klimatutsläppen i nyproduktion med 20 procent.

Genom en stark organisation med engagerade medarbetare skapar vi de bästa förutsättningarna för hög värdetillväxt. Vi ska skapa positiv social förändring genom vårt sätt att agera som bolag, bostadsutvecklare och samarbetspartner.





PORTFÖLJ

Klöverns geografi

Klöverns portfölj består av fastigheter och byggrätter i centrala lägen i storstadsregionerna Stockholm, Uppsala, Göteborg, Malmö, Västerås, Linköping och Nyköping.

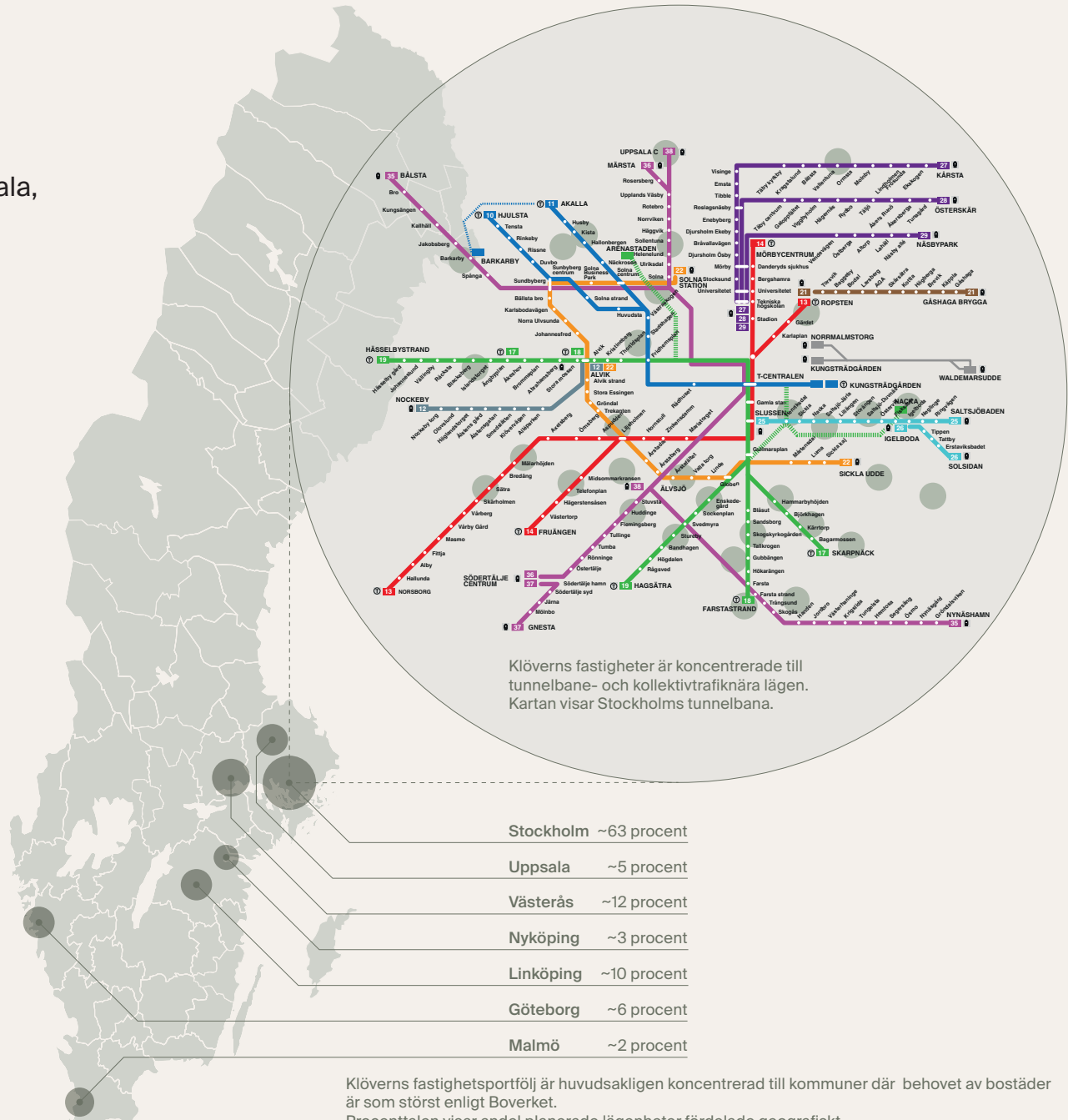
Där bostadsbehovet är stort

Enligt Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät råder det fortsatt underskott på bostäder i storstadsregionerna Storstockholm, Storgöteborg och Stormalmö, områden där en stor del av Klöverns portfölj är belägen. Där bedömer 46 av de totalt 51 kommunerna att det råder underskott på bostäder i kommunen.¹ I Sverige som helhet har underskottet minskat något, men behovet är fortsatt stort. För att möta det beräknade behovet krävs en byggtakt på drygt 52 000 bostäder per år, men enligt Boverkets prognos för 2024–2025 väntas endast cirka 33 000–40 000 bostäder färdigställas per år.

Attraktiva lägen

På Klöver fokuserar vi på att utveckla och förvalta fastigheter i kollektivtrafiknära lägen. Den strategin utgår från en långsiktig tro på staden som helhet och på värdet av tillgänglighet, så som närhet till arbete, skola, service och nöje. Närhet till tunnelbana och större busslinjer ger en stabil efterfrågan på bostäder över tid, oavsett konjunktur, eftersom boende prioriterar lägen med goda pendlingsmöjligheter. Det bidrar till lägre vakanser, högre betalningsvilja och en robust värdeutveckling.

Vår koncentration till kommunikationsnära platser innebär också en lägre klimatpåverkan i vardagen för de som bor och verkar i våra hus, vilket stärker både attraktivitet och hållbarhetsprofil.



Klöverns fastigheter är koncentrerade till tunnelbane- och kollektivtrafiknära lägen. Kartan visar Stockholms tunnelbana.

Klöverns fastighetsportfölj är huvudsakligen koncentrerad till kommuner där behovet av bostäder är som störst enligt Boverket. Procentalen visar andel planerade lägenheter fördelade geografiskt.

¹Källa: Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2025 samt Behov av bostadsbyggande 2024–2033.



Stockholm

Cirka 63 procent av våra blivande bostäder återfinns i Stockholmsregionen. Det är den region där Boverket bedömer att byggbehovet är allra störst. Ungefär 90 procent av byggrätterna i Stockholm ligger inom 30 minuters pendlingsavstånd med kollektivtrafik till Stockholms centrum. Utbyggnaden av tunnelbanan och tvärbanan knyter ihop Stockholm än mer och gör nya platser mer attraktiva.

Uppsala

I Uppsala har vi fyra projekt om drygt 900 bostäder av olika karaktär som bidrar till Uppsalas utveckling. Under 2025 färdigställdes Eddahuset, beläget centralt i Uppsala längs Eddagatan. Med Klöverns projekt i produktion på Vaksalagatan stödjer vi kommunens vision att skapa en stadsgata mellan kommunens centrala delar och det stora utvecklingsområdet i Gränby. I Ulleråker är Klövern med och utvecklar en modern stadsdel på historisk mark. Längs Kungsgatan mitt i stan planerar vi för kvalitativa bostadsrätter och utvecklar en levande stadskärna.

Göteborg

Klövern har under året expanderat i Göteborg. Utöver de byggrätter i Askim som Klövern äger sedan tidigare förvärvades två fastigheter med byggrätter för 200 bostäder i Wendelstrand, strategiskt beläget mellan Landvetter och Göteborg, under andra kvartalet. Under tredje kvartalet kunde vi meddela att vi växte ytterligare genom förvärvet av en projektutvecklingsportfölj på totalt omkring 1 400 bostäder, varav omkring en fjärdedel var belägen i Göteborg.

Malmö

Genom förvärvet av en projektportfölj under tredje kvartalet gjorde Klövern sitt första insteg i Malmö. Här byggstartar vi cirka 130 hyresrätter i Norra Sorgenfri i Malmös innerstad under 2026.

Västerås

Vi planerar för cirka 2 300 bostäder i Kopparlunden och Öster Mälarderstrand. Kopparlunden är en stadsdel i centrala Västerås med stark koppling till stadens industrihistoria

och en välbevarad industrimiljö. Här planerar vi nyproduktion av cirka 1 200 bostäder i olika etapper, på bekvämt avstånd till både shopping, restauranger och resecentrum. Kulturfastigheter bevaras i samklang med nya bostäder, butiker, kontor, förskolor, parker och torg. På Öster Mälarderstrand växer en helt ny stadsdel fram med ett av Västerås bästa lägen. Det gamla industriområdet är under omvandling till ett attraktivt bostadsområde med parker, torg, verksamheter, skolor och en marina vid Mälaren som bjuder på en livfull hamnmiljö.

Linköping

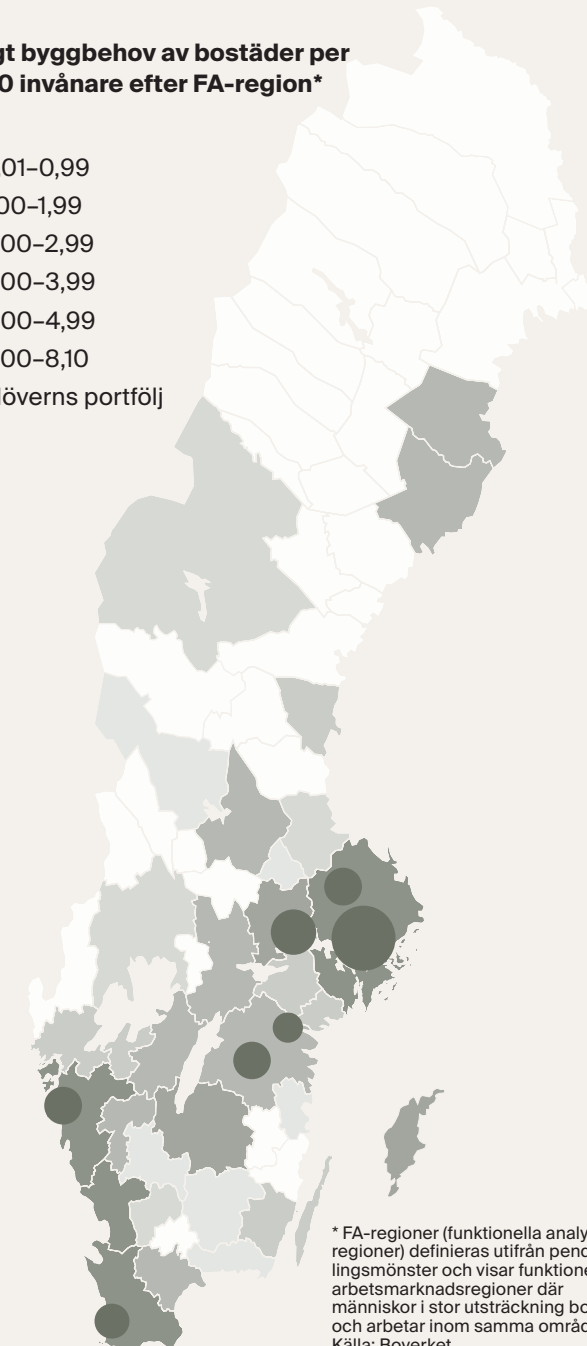
Projektet Industrigatan ligger intill populära Vasastaden mitt i stan. Här planerar vi för 2 000 bostäder precis invid resecentrum, matbutiker, lokala restauranger, café, padelcenter, idrottsplats, lekplatser och grönområden. I närheten ringlar Stångån sig igenom staden och mynnar ut i sjön Roxen. Här finns även en kanot- och segelklubb. Längs med Stångån sträcker sig ett trevligt promenadstråk.

Nyköping

I området Spelshagen planerar vi för närmare 500 byggrätter fördelade på flertalet kajkvarter. Bostäderna ligger i direkt anslutning till vattnet vid den gemytliga småbåtshamnen och i närområdet finns lokala restauranger, matbutiker, padelcenter och trevliga motionsmöjligheter längs med vattnet. När kvarteren står klara blir kajerna lättillgängliga och på så sätt en naturlig promenad- och cykelväg för boende i området.

Årligt byggbehov av bostäder per 1 000 invånare efter FA-region*

- 0
- 0,01–0,99
- 1,00–1,99
- 2,00–2,99
- 3,00–3,99
- 4,00–4,99
- 5,00–8,10
- Klöverns portfölj



* FA-regioner (funktionella analysregioner) definieras utifrån pendlingsmönster och visar funktionella arbetsmarknadsregioner där människor i stor utsträckning bor och arbetar inom samma område. Källa: Boverket.



HÅLLBARHET

Att stå upp för framtiden

Under 2025 präglades klimatfrågan av en växande klyfta mellan en fortsatt osäker politisk miljö och fortsatta rekord för extremväder, samtidigt som en alltmer mogen marknad för gröna teknologier och satsningar på klimatanpassning driver på den gröna omställningen i snabb takt.

Den senaste rapporten från EU:s klimattjänst Copernicus visar att 2025 blev det tredje varmaste året som hittills har uppmätts globalt (efter 2023 och 2024). Orsaken är ökande växthusgasutsläpp. Det är första gången som den globala medeltemperaturen under en sammanhängande treårsperiod överstiger 1,5 grader jämfört med förindustriell nivå. Därmed kommer Parisavtalets mål om att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader bli allt svårare att uppnå. Världen står nu inför att hantera det oundvikliga överskridandet av temperaturgränsen och dess konsekvenser för samhällen och naturliga system. Klimatfrågan och geopolitisk osäkerhet går hand i hand och sätter fokus på behovet av att minska sårbarheten i samhället.

Samtidigt skapar politisk splittring och handelshinder regulatorisk osäkerhet. USA fortsätter sitt utträde ur den internationella klimatpolitiken genom att lämna FN:s klimatkonvention (UNFCCC) kort efter Parisavtalet. EU pausar sina tidigare högt ställda regulatoriska hållbarhetsambitioner genom Omnibus förenklingspaketet och förlorade striden om en färdplan för utfasning av fossila bränslen och skärpta utsläppsmål under klimatmötet COP30 i Belém i Brasilien i november. Det globala ledarskapet i klimatfrågan är inte längre lika tydligt.

Den regulatoriska ambitionen förskjuts när striktare ESG-krav införs i Asien. Från 2026 kommer Kina, Japan, Singapore och Hongkong införa obligatorisk ESG-rapportering för stora företag. Det medför att ekonomier som står för en stor andel av global handel och kapitalflöden börjar ställa krav på att rapportera hållbarhetsdata. Den

standardiserade rapporteringen motiveras av ländernas egna klimatåtagande och globala investerares tryck på att bättre kunna bedöma risker och tillväxtpotential. Införandet av nya tullar och klimattullar ökar betoningen på handelspolitik som verktyg för klimatomställningen. EU:s koldioxidtullar träder i full kraft 2026–2027 genom EU:s Carbon Border Adjustment Mechanism (CBAM). För koldioxidintensiva industrier ökar trycket snabbt på omställning.

Inom EU betyder förändringarna inte bara en lättare regulatorisk börda, utan snarare en omfördelning av den, och en växande klyfta mellan vad som krävs enligt lag och vad marknaden förväntar sig. Efter de senaste årens fokus på att sätta upp ambitiösa mål och färdplaner är trenden nu tydlig att det handlar om att visa på framsteg och resultat och på ett trovärdigt sätt kunna mäta och rapportera dessa.

Trots klimatdata som visar på att den globala uppvärmningen håller på att passera Parisavtalets mål orsakade av fortsatt ökande växthusgasutsläpp levererade COP30 inte några nya stora ramverk för omställningen. I stället underströk klimatmötet utvecklingen under 2025, att den avgörande frågan är vem som är bäst förberedd att verka i en värld där risk, regulatoriska krav och investerarförväntningar rör sig i olika takt. I detta läge kommer ledarskap inom hållbarhet i allt högre grad att definieras av förmågan att omsätta ambition i handling.

Organisationer som kan visa mätbara framsteg, anpassa sig snabbt till förändrade förutsättningar och samarbeta effektivt över värdekedjor kommer att ha ett tydligt försprång.

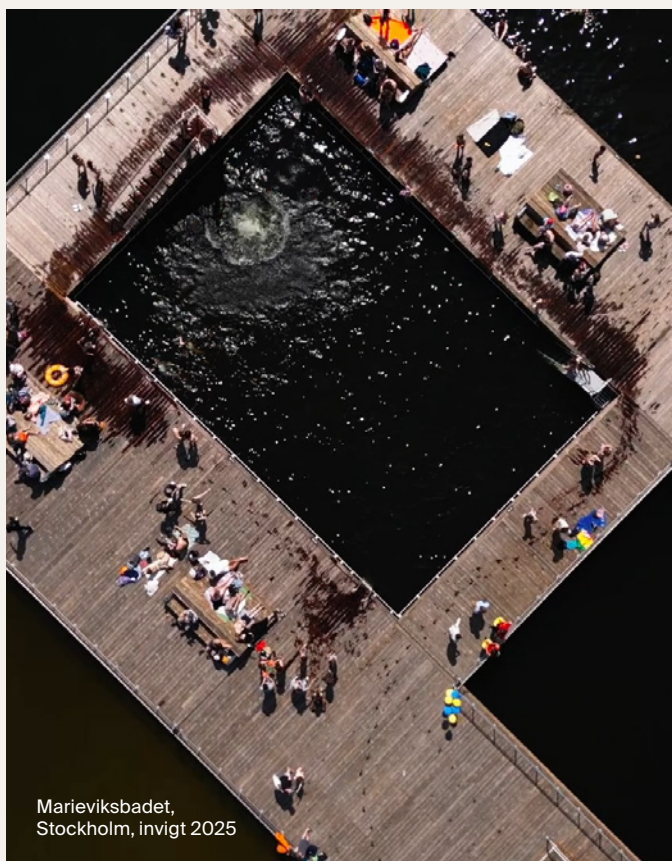


Innergården på Square Garden

”Ledarskap inom hållbarhet kommer i allt högre grad definieras av förmågan att omsätta ambition i handling.”



”Vi ser det som vårt uppdrag att agera här och nu, med långsiktighet och handlingskraft.”



Marieviksbadet,
Stockholm, invigt 2025

Det är inte längre tillräckligt att formulera mål. Förtroende skapas genom resultat, transparens och konsekvent genomförande över tid.

Ett aktivt ledarskap

Klövern verkar i en bransch med stora möjligheter att påverka den accelererande utvecklingen av klimatförändringarna genom att minska utsläppen och konsekvenserna av fysiska klimatrisker. Globalt står bygg- och fastighetsbranschen för över 40 procent av koldioxidutsläppen och närmare 20 procent i Sverige. Utsläppen från framför allt byggverksamhet gör sektorn till en av de mest koldioxidintensiva. Eftersom koldioxid stannar kvar i atmosfären i flera hundra år betyder det att de utsläpp vi gör idag adderas på allt som redan har släppts ut. För att stabilisera temperaturen måste vi nå nettonollutsläpp; varje år vi väntar med kraftiga minskningar innebär att den totala mängden växthusgaser ökar, vilket gör konsekvenserna både dyrare och svårare att hantera.

Även om vår omvärld just nu prioriterar ner hållbarhetsfrågorna ser vi som en stor aktör vikten av att hålla i. Vi har möjligheterna och vi har ett ansvar. Vi är övertygade om att det är avgörande att ligga i framkant avseende hållbarhet för att vara långsiktiga i branschen, det är helt enkelt bra för affärerna nu och i framtiden. De val vi gör idag ska bidra till bestående värden för människor, samhälle och klimat, och lägga grunden för en affär som är robust, relevant och hållbar över tid.

Vår mission, vi står upp för framtiden, uttrycker både en framtidstro och ett meningsfullt åtagande om att hållbart värdeskapande kräver ledarskap, samverkan och konkreta beslut. Genom vår affärsstrategi, mål och kultur förenar vi lönsamhet, ansvar och drivkraft.

Centralt för Klöverns arbete med att bekämpa klimatförändringarna är att sätta tuffa mål, arbeta med ett konsekvent miljötänk och tydlig kravställning samtidigt som vi arbetar med innovativa lösningar, mäta och kommunicera vår

påverkan kontinuerligt och samarbeta för att flytta gränserna för vad branschen kan åstadkomma. Vi tror på att ta ett aktivt ledarskap och driva utveckling för att skapa handlingsutrymme och bygga en långsiktigt hållbar affär i en föränderlig och osäker omvärld.

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 (290 kg CO₂/m² 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.

20%

Årlig reduktion av utsläppen i nyproduktion fram till 2030 i procent

0 CO₂

Nettonoll CO₂-utsläpp för bostäder i förvaltning till 2030



HÅLLBARHET

Styrning och strategier för konkreta resultat

Klöverns mest prioriterade hållbarhetsfrågor handlar om 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.

För att nå konkreta resultat arbetar vi med fem bärande strategier i all projektutveckling och förvaltning, se nedan. De fem strategierna har under året utvecklats ytterligare och arbetas in i den operativa verksamheten och beskrivs på sidorna 16-21. De mest prioriterade hållbarhetsfrågorna har identifierats genom Klöverns dubbla

väsentlighetsanalys som genomfördes 2024 i enlighet med ESRS (European Sustainability Reporting Standards) och uppdaterades under 2025. För mer detaljerad information kring styrning och resultat av hållbarhetsarbetet se hållbarhetsrapporten sidorna 85-116.

Våra bärande strategier

1. Klöverns 90/10-princip

Klövern 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 BREEAM 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.



Klacken i Uppsala. Klöverns första projekt att uppnå BREEAM-SE Excellent i designfas.



Klöverns 90/10-princip

Vi ser innovation som en viktig drivkraft för att möjliggöra konkreta förändringar. Klöverns 90/10-princip beskriver det tankesätt vi utgår ifrån i all projektutveckling och som driver hållbar utveckling. 90/10-projekten är den stora majoriteten av projekt och utgör basen för att nå våra långsiktiga hållbarhetsmål. De utvecklas med ett årligt gränsvärde för inbyggd koldioxid samt en miljöcertifieringsnivå och energi-effektivitet som ligger över genomsnittet för nyproduktion i Sverige. 10/90-projekten, våra Framtidsprojekt, ska utöver de generella hållbarhetskraven driva innovation och nytänkande. De utgör Klöverns testbädd för att skala upp nya koncept, ny teknik eller nya material.

Under 2025 har vi utvecklat vår affärsplan för 10/90-projekten och arbetat vidare med Square Garden och Träklippan som är våra pågående Framtidsprojekt.

I Träklippan, Nacka, har detaljplanearbetet avslutats och detaljprojektering av kvarteret påbörjats för att säkerställa att projektet når den ambitiösa målnivån på 95 kg CO₂/m² BTA.

I Square Garden i Kista har byggnationen kommit långt. Med periodvis över 150 byggarbetare på plats och fyra parallella etapper är Square Garden en av landets största kontors-till-bostadsomvandlingar. Vi börjar se de positiva hållbarhetseffekterna av att konvertera en byggnad i stället för att bygga nytt. Genom att exempelvis bevara tegelfasaden samt behålla den befintliga stommen och trapphus i byggnaderna minskas klimatpåverkan. Material återbrukas, byggprocesserna optimeras och fastigheterna förses med solceller och energieffektiva systemlösningar, bland mycket annat. Byggnaden är en av de första i Sverige som renoveras enligt miljöcertifieringen Svanen och två av etapperna certifieras dessutom med BREEAM-SE. Square Garden är också vårt viktigaste pågående projekt ur ett bredare stadsutvecklingsperspektiv med fokus på den sociala dimensionen. Läs mer om projektet och projektets positiva påverkan på närområdet på sida 19.

1) Basår 2024, 290 kg CO₂/m², LCA skede A1-A5, byggdel 2-6

Bekämpa klimatförändringar

Attraktiv arbetsplats

Skapa positiv social förändring

Långsiktiga hållbarhetsmål till 2030

- Leda branschen mot nettonoll CO₂-utsläpp och själva nå nettonoll för bostäder i förvaltning samt årligen reducera utsläppen i nyproduktion med 20 procent till 2030¹⁾
- Vara en arbetsgivare där medarbetare känner stolthet och engagemang och ges möjlighet att utvecklas.
- Skapa positiv social förändring i samhället genom vårt sätt att agera som bolag, bostadsutvecklare och samarbetspartner

Mål 2025

- Alla egenutvecklade bostadsprojekt ska miljöcertifieras med BREEAM-SE Excellent
- De genomsnittliga byggnadsrelaterade utsläppen för projekt vid bygglov, LCA skede A1-A5, ska understiga 232 kg CO₂/m² BTA
- Medarbetarengagemanget mätt som eNPS ska överstiga 52
- Alla chefer ska genomgå en ledarskapsutbildning
- Första kundundersökning (NKI) är genomförd i nyproduktion och mäts tre månader efter första inflytt i hyresbostäder
- Ett socialt initiativ ska genomföras
- Alla leverantörer ska följas upp med avseende på uppförandekoden för leverantörer

Måluppfyllnad 2025

- Alla pågående egenutveckladeprojekt utvecklas med BREEAM-SE Excellent
- De genomsnittliga byggnadsrelaterade utsläppen för projekt som var i bygglovsprocess under året var 219 kg CO₂/m² BTA
- Medarbetarengagemanget har legat stabilt och högt under året med ett eNPS på 47 i slutet av året
- Ledarskapsprogram för alla chefer påbörjades under året
- Första NKI är genomförd i nyproduktion HR, NKI var 89,9
- Platsaktivering av Jan Stenbecks torg i Kista genom Centrum för AMP
- Uppföljning av arbetsmiljö och arbetsvillkor i pågående byggentreprenader är genomfört under året



Konsekvent miljö- och klimattänk

BREEAM som miljöcertifiering

Klövern arbetar sedan 2024 med BREEAM som miljöcertifieringssystem. Klövern är den första bostadsutvecklaren i Sverige som utvecklar alla egna projekt med BREEAM-SE Excellent. Nivå Excellent kännetecknas av ett systematiskt arbetsätt och höga krav på effektiva system och produkter vilket gör den till en av de tuffaste miljöcertifieringarna. Det innebär en kvalitetssäkring av vår nyproduktion och för våra kunder över lång tid.

Under året har vi arbetat intensivt med att effektivisera certifieringsprocessen och höja kunskapen bland våra entreprenörer om hur Klövern arbetar för att nå största möjliga ekonomiska och miljömässiga nytta. I arbetet har vi till exempel utvecklat en BREEAM Pre-approval process som medför att en del av certifieringssystemets indikatorer är för godkända genom Klöverns arbetsätt, kravställande dokument, egenutvecklade verktyg och dokumentation. Pre-approval processen kommer att leda till stora besparingar i arbete och tid i projektutvecklingsprocessen framöver.

Under 2025 har 25 projekt påbörjat miljöcertifieringsprocessen enligt BREEAM-SE Excellent. Utöver det har 1 projekt färdigställts med Svanen och 1 projekt färdigställts med Miljöbyggnad Silver (projekt som startades före 2024 eller förvärvade projekt kan ha en annan certifiering).

Begränsa klimatpåverkan

Under året har vi utvecklat Klöverns road map för minskad klimatpåverkan. Den omfattar strategiskt arbete kring byggprocess, material och samarbete, men också ett aktivt arbete med klimatberäkningar och åtgärdsplaner genom

hela projektutvecklingsprocessen. Vi har utökat klimatberäkningarna till att omfatta även byggdel 7-8, tekniska installationer och invändiga ytskikt. En naturlig utveckling för att ytterligare driva på för ökad kunskap om byggnaders totala klimatpåverkan. Den utökade klimatberäkningen innebär att Klöverns långsiktiga mål om att reducera utsläppen i nyproduktion med 20 procent årligen ska leda till ett genomsnittligt värde på maximalt 90 kg CO₂/m² BTA år 2030 (LCA A1-A5, byggdel 2-8).

Utöver klimatmålet i projektutveckling, i samband med bygglov, har vi under 2025 adderat ett årligt klimatmål för färdiga byggnader. Det adderade klimatmålet har utvecklats genom det fortsatta arbetet med Klöverns ansökan om vetenskapligt baserade mål enligt Science Based Target initiative, SBTi.

För 2025 var genomsnittet för klimatpåverkan för projekt i bygglovsprocess 219 kg CO₂/m² BTA och för färdiga byggnader 282 kg CO₂/m² BTA. Utfallet för 2025 understiger målnivån för båda kategorierna.

Energieffektiva byggnader

En av Klöverns prioriteringar är att säkerställa långsiktigt energieffektiva byggnader och låga driftskostnader för våra fastigheter i förvaltning och för våra framtida bostadsrättsföreningar. Vår målsättning är att nå Energiklass B i nyproduktion efter färdigställande, dvs på uppmätta värden och inte bara beräknade. Det ställer krav på ett aktivt arbete i utvecklingsprocessen såväl som ett aktivt energioptimeringsarbete de första åren efter inflyttning. För att nå målet arbetar vi med tydlig kravställning, kunskapsuppbyggnad och nytänkande arbetsätt i samarbete med våra entreprenörer och andra samarbetspartners.

För 2025 var Klöverns färdigställda byggnader i linje med målet om att uppnå energiklass B på uppmätta värden.

FRAMTIDSPROJEKT

INRIKTNING SOCIAL HÅLLBARHET OCH CIRKULARITET



SQUARE GARDEN

Konvertering av kontorsfastighet till bostäder i centrala Kista, en viktig del i områdets omvandling till blandstad. **Klimatpåverkan byggskede <110 kg CO₂/m² BTA**

INRIKTNING KLIMAT



TRÄKLIPPAN

Klimatoptimerad byggnation och boende. **Klimatpåverkan byggskede 95 kg CO₂/m² BTA**

25

påbörjade projekt enligt BREEAM



Långsiktiga samarbeten

Klövern är beroende av samarbeten på alla nivåer för att nå våra långsiktiga mål. Vi tror på att lösa problem tillsammans och att dela med oss av kunskap och erfarenhet. Det gäller entreprenörssamarbeten såväl som andra samarbeten inom branschen.

Under 2025 har Klövern utvecklat nio aktiva samarbeten med byggentreprenörer. Inom ramen för dessa samarbeten har vi under året haft tre träffar då vi har samlat alla entreprenörer för att utbyta kunskap och erfarenheter. Under 2025 har fokus på träffarna varit klimatpåverkan i byggprojekt, arbetsmiljö och arbetsvillkor på byggarbetsplatser, förkortade byggtider och användning av AI i utvecklingsprocessen. Långsiktiga samarbeten är en viktig hörnsten och bärande strategi för att nå våra mål och utveckla branschen. Genom kunskapsutbyten kring material, byggsystem och byggprocess såväl som sociala frågeställningar på dessa träffar har vi möjliggjort en högre ambitionsnivå avseende klimatpåverkan och arbetsvillkor i projekten och inom gruppen.

Kvalitet och omsorg

Under 2025 har ett av bolagets övergripande prioriterade arbetsområden varit att utveckla Klöverns varumärkesplattform. Plattformen är vårt långsiktiga strategiska ramverk som definierar och tydliggör det vi vill åstadkomma som bolag och berätta om oss som organisation. Ett viktigt syfte med utarbetandet av plattformen har varit att beskriva vad vi står för som bostadsutvecklare. Ett av våra bästa exempel på hur vi genom vår bostadsutveckling bidrar till en positiv samhällsutveckling är utvecklingen av Square Garden. Läs mer om projektet på sidan 19.

9

aktiva samarbeten med byggentreprenörer

En kultur som visar vägen

Klöverns nya varumärkesplattform definierar och tydliggör det vi vill åstadkomma och berätta om oss som organisation. Arbetet med varumärkesplattformen har gett oss möjlighet att utforska vår företagskultur och vilka värderingar som är viktiga för oss som bolag. Arbetet har lett fram till ett tydliggörande av de medarbetarebeteende som bär Klöverns kultur. Läs mer om utvecklingen under 2025 avseende Medarbetare och kultur på sidan 21.

”Långsiktiga samarbeten är en viktig hörnsten och bärande strategi för att nå våra mål och utveckla branschen.”



Detalj från projektet Birdie, Tyresö



SQUARE GARDEN

Ett helt kvarter av framtidstro – här tar ett nytt Kista form

Kista står inför en historisk förvandling. Längre har Kista varit ett av landets mest ikoniska teknikområden – ett svenskt Silicon Valley, en plats där innovationer föds och framtidens teknik utvecklas. Under senare år har området samtidigt präglats av flera utmaningar. Klöverns satsning på Square Garden ses av många som en symbol för ett Kista som nu växer och förändras, där teknik, forskning och vardagsliv möts i en ny och mer levande stadsmiljö.



Square Garden

Det gigantiska projektet Square Garden, som ligger granne med Kista Centrum, är ett av Sveriges största i sitt slag. Projektet omfattar nästan ett helt kvarter och omvandlar drygt 56 000 kvadratmeter kontorsytor till omkring 850 moderna bostads- och hyresrätter. Men omfattningen är inte bara en fråga om volym. Det är också en möjlighet att skapa kvalitet. Stora inköpsvolymerna gör det möjligt att investera i genomtänkta innergårdar, generösa takterrasser, välkomnande korridorer och hög standard i bostäderna – utan att kompromissa med ekonomin.

Square Garden speglar Klöverns ambition att vara en förnyande kraft som hela tiden sätter nya standarder för hur vi bygger, bor och lever. Och som tar ansvar för hela bostadens livscykel; från projektid till försäljning och förvaltning.

I projektet Square Garden förenas ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet i praktiken. Square Garden är ett tydligt uttryck för Klöverns mål att bidra till positiv social förändring, och här underställs hela projektet en större idé: att skapa ett tryggare, mer välkomnande och mer inkluderande Kista. Det handlar om att bygga attraktivt och kvalitativt, men också om att tänka bortom fastighetens fyra väggar. Här ska människor vilja leva, vistas, mötas och stanna kvar.

Från skarpa gränser till sammanhängande stadsliv

Under många år har Kista präglats av en tydlig skiljelinje: företagsområdet och bostadsområdet har existerat sida vid sida, men utan att riktigt mötas. Det har skapat ett glapp mellan vardagsliv och arbetsliv, mellan människor som bor i området och människor som enbart passerar.

Med Square Garden kan detta förändras. Att bygga hundratals bostäder mitt i ett tidigare renodlat företagsområde innebär att området får en helt ny rytm. Det blir liv och rörelse under kvällstid, på helger och vardagar – året runt. Nya restauranger, lokala verksamheter och sociala funktioner skapar en stadsdel där människor inte enbart rör sig så länge kontoren är öppna.

För Klövern är detta ett långsiktigt samhällsansvar. Visionen är att bidra till ett modernt, mångkulturellt och dynamiskt Kista där teknik, entreprenörskap och stadsutveckling går hand i hand. Ett Kista som växer och som i allmänhetens ögon återtar sin roll som motor för framtidens innovation.



”I Square Garden förenas ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet i praktiken.”

Platsaktivering som förändrar bilden av ett helt kvarter

En viktig del i denna utveckling är Klöverns strategiska samarbete med Centrum för AMP, som under flera år arbetat med platsutveckling på Jan Stenbecks torg som ligger granne med Square Garden.

Genom AMP:s metodik med daglig närvaro och löpande aktiviteter har torget gått från att vara en anonym passage till en levande mötesplats.

Idag fylls torget av barnaktiviteter, kulturinslag, språkcaféer, musikfestivaler, internationella meetups och spontana lunchhäng. Färgglada vimplor, lokalt producerad konst, cafébord och en glaspaviljong gör platsen varm, välkomnande och trygg året runt. AMP:s mätningar visar så här långt både ökad trygghet, fler som vistas längre på platsen och en tydlig blandning av grupper som tidigare inte mötts.

Detta är inte ett sidoprojekt utan en integrerad del av Square Gardens helhet. Genom att aktivera platsen innan de första bostäderna står klara stärks områdets identitet, det skapas relationer och byggs en attraktiv livsmiljö som framtida boende blir en del av från dag ett. Klövern ser AMP:s arbete som ett konkret exempel på hur social hållbarhet kan integreras redan innan en ny stadsdel tar form.



Detalj från Square Garden

En symbol för Klöverns vision och för Kistas framtid

För Klövern är Square Garden så mycket mer än ett bostadsprojekt. Det är också ett bevis på en vilja att ta ansvar, tänka nytt och investera där effekten blir som störst. Här möts hållbarhet, stadsutveckling, social innovation och modet att agera långsiktigt även när platsen är utmanande.

När de första boende flyttar in under 2026 kommer de inte bara flytta in i nya hem. De flyttar in i ett område som redan

börjat förändras – och som fortsätter att växa, dag för dag. Torget som tidigare var tomt är fullt av liv. Kontorskvarteren får ljus i lägenhetsfönster. Nya möten skapar nya berättelser.

Square Garden blir en symbol för det Kista som nu växer fram: ett område där teknik, kultur, vardagsliv och innovation möts. Ett område där människor vill vara. Ett område med framtidstro.



MEDARBETARE OCH KULTUR

Stark kultur och högt medarbetarengagemang

Under 2025 växte Klöverns med cirka 50 procent fler medarbetare. Parallellt har vi fortsatt att stärka och utveckla vår företagskultur genom att tydliggöra värdegrunden och omsätta den i organisationens arbetssätt och vardag.

Kultur och värdegrund

I takt med en snabb tillväxt, där organisationen under året har stärkts med cirka 50 procent fler medarbetare, har vi fortsatt att bygga och utveckla en stark kultur och sammanhållning. Med förtydligande av bolagets värdegrund, i linje med uppdaterat varumärke, har vi nu en mission och ett antal beteenden som skapar bra förutsättningar för vår fortsatta tillväxtresa.

För att säkerställa att värdegrunden omsätts i praktiken genomför vi bland annat onboarding för nya medarbetare, hög kontorsnärvaro och initiativ som främjar trivsel och samhörighet. De definierade beteendena är en naturlig del av våra utvecklingssamtal och fungerar som verktyg för att följa upp och stärka både individuell prestation och organisationens gemensamma kultur. Under året har vi även inrättat en arbetsmiljökommitté som en del av vårt fortsatta arbete med en hållbar och välfungerande arbetsmiljö.

Klövern som arbetsgivare

Som en långsiktig aktör i fastighetsbranschen är vi med och formar de miljöer där människor lever och verkar. Det innebär ett ansvar att fatta beslut som skapar värde över tid för både samhälle och affär.

För Klöverns börjar det i ledarskapet. Vi ställer höga krav på oss själva i hur vi agerar, tar ansvar och driver utveckling såväl internt som externt. Vår ambition är att vara en arbetsgivare där tydlighet, engagemang och professionalism skapar förutsättningar för stolthet och utveckling.

Ledarskap

Under fjärde kvartalet 2025 genomgick Klöverns chefer utbildning i arbetsrätt och arbetsmiljö. Syftet var att stärka kunskapen om lagar och regler samt förmågan att förebygga risker och fatta välgrundade beslut. Ett systematiskt arbetsmiljöarbete stärker det dagliga ledarskapet och är en viktig del i att omsätta våra beteenden i praktiken.

Medarbetarengagemang

Under året genomfördes pulsmätningar varannan vecka i verktyget Simployer. Mätningarna behandlar sju drivkrafter som påverkar medarbetarnas engagemang och ger löpande insikter om medarbetarnas upplevelse, målförståelse och syn på bolagets riktning.

Årets mål var ett eNPS* om 52. Med en svarsfrekvens på 74–85 procent uppgick utfallet till 47, vilket är något lägre än föregående år men fortsatt på en hög nivå i jämförelse med branschen.



47

Årets eNPS*

* Employee Net Promoter Score (eNPS) mäter medarbetarnas vilja att rekommendera sin arbetsplats och används för att bedöma engagemang och trivsel inom organisationer. eNps mäts på en skala från -100 till +100.



VÅR VERKSAMHET

Klöverns värdeskapandeprocess	23
Affärssegment Utveckling	24
Fastigheter i detaljplan	27
Fastigheter med färdig detaljplan	28
Fastigheter i produktion	29
Affärssegment Förvaltning	30
Fastigheter i förvaltning	32



Klöverns värdeskapandeprocess

Klövern skapar värde genom transaktioner, projektutveckling, försäljning och förvaltning. Arbetet tar avstamp i analys, planering och strategi och materialiseras i attraktiva bostäder och miljöer som gör skillnad och står starka över tid.

Klöverns verksamhet bedrivs inom två segment: Utveckling och Förvaltning. Utveckling omfattar projekt från idé till färdig bostad, medan Förvaltning säkerställer värdetillväxt i förvaltningsportföljen.

Värdeskapandeprocessen sträcker sig från markanskaffning och projektutveckling till färdigställande, förvaltning och långsiktig förädling. Samtliga delar genomsyras av en innovativ hållbarhetsansats, och portföljen optimeras kontinuerligt genom identifiering av värdeskapande transaktioner i alla skeden.

Utveckling

Klövern är framförallt aktivt på marknaden för byggrätter och utvärderar löpande möjligheter till förvärv och marknavigering på befintliga och nya marknader. Genom

bred kompetens, genomförandeförmåga och ett fokus på hållbarhet är Klövern en attraktiv partner för kommuner och aktörer på fastighetsmarknaden. Sammantaget säkerställer detta tillgång till relevanta affärsmöjligheter och skapar förutsättningar för fortsatt värdeskapande.

Klövern utvecklar både bostadsrätter för försäljning och hyresrätter för egen förvaltning. Projektets inriktning fastställs utifrån efterfrågan, stadsutvecklingsmål, tekniska förutsättningar och hållbarhetsambitioner.

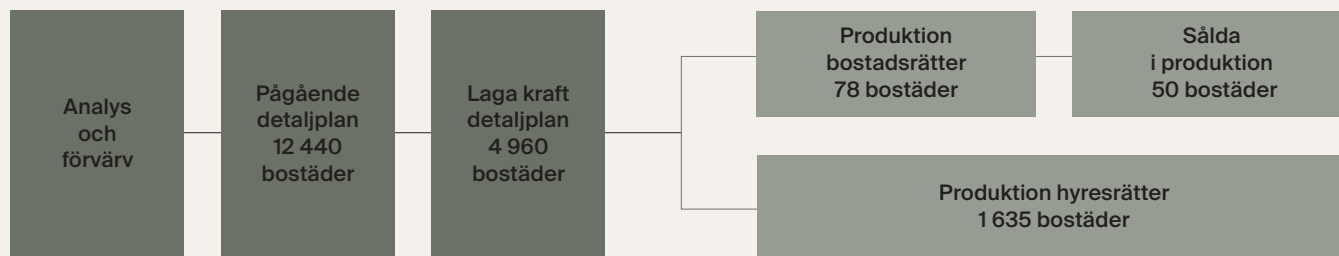
I genomförandefasen skapas värde genom effektiv projektledning, kvalitetssäkrad produktion och nära samarbete med entreprenörer och leverantörer. Parallellt sker marknadsbearbetning, försäljning och uthyrning. Genom noggrann marknadsanalys och en strukturerad

försäljningsprocess realiserar projektens värden, risk reduceras i tidiga skeden och kapital frigörs för återinvestering i nya affärsmöjligheter.

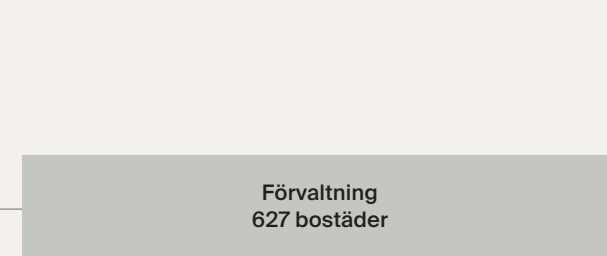
Förvaltning

Efter färdigställande av hyresfastigheter fortsätter värdeskapandet genom aktiv förvaltning, driftoptimering och kontinuerlig utveckling av fastigheterna, med målet att säkerställa stabila kassaflöden, god kundnöjdhet och ett bestående fastighetsvärde över tid. Hållbarhet, resurseffektivitet och sociala värden integreras genom hela processen och bidrar till både riskreducering och en produkt som är långsiktigt attraktiv.

Segment utveckling



Segment förvaltning



Aktiv portföljstrategi

Innovativ hållbarhet



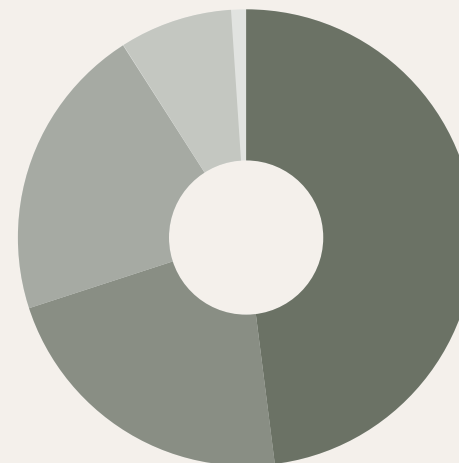
Bergsterrassen, Nacka Strand

AFFÄRSSEGMENT

Utveckling

Klöverns affärssegment Utveckling omfattar utveckling av bostäder i upplåtelseformerna bostadsrätter, hyresrätter samt utveckling av projektfastigheter inför omställning till bostäder.

Andel av Klöverns byggrättsporfölj i respektive del av planprocessen



● Planbesked 48% ● Samråd 22%
● Granskning 21% ● Antagen 8% ● Förstudie 1%

Segment Utveckling i siffror

1 602 mkr

Nettoomsättning

19,1%

Bruttomarginal

1 713

Bostäder i produktion



Utveckling och värdeskapande sker från idéarbete, via detaljplaneprocessen till projektering, produktion, försäljning eller förvaltning. För att lyckas krävs projektspecifikt fokus på respektive del med hänsyn till analys, konceptualisering, riskhantering och genomförande. Fastigheterna anpassas efter sina specifika förutsättningar och marknad. När Klövernt utvecklar bostäder har vi våra kunder som vägvisare. Från idéstadiet till inflyttning lyssnar vi in framtida behov och anpassar våra bostadsprojekt för att optimera varje plats unika förutsättningar.

Klöverns fastighetsportfölj

Vår omfattande byggrättsportfölj med byggrätter i tillväxtregioner i kombination med att vi har möjligheten att bygga upp vår process från grunden ger oss möjligheter att skapa innovativa, hållbara och attraktiva lösningar.

Portföljen har flexibilitet mellan upplåtelseformer och utvecklas med produkter som skapar högsta möjliga värde över tid. För befintlig portfölj i utveckling bedömer vi att en genomsnittlig detaljplaneprocess tar mellan två till fem år och byggtakten beror bland annat på storlek, marknadsförutsättningar och strategiska val för projektet.

Den 31 december 2025 var 12 440 bostäder i pågående detaljplaneprocess. Ytterligare 4 960 bostäder var i konceptskedet, det vill säga i fasen där detaljplanen har vunnit laga kraft och produkten formas inför bygglov, utifrån marknadsförutsättningar och med kunden i fokus. I produktionsfasen, som omfattar byggnation, hade Klövernt 1 713 bostäder varav 78 bostadsrätter och 1 635 hyresrätter. Den sista fasen i Klövernt process för bostadsutveckling omfattar tillträde för bostadsköpare eller hyresgäster.

Bostadsrättsaffären är under uppbyggnad med planerat första tillträde för köpare under andra kvartalet 2027. Mer information om försäljningsprocessen finns på sidan 26.



Interiörbild, projektet Fågelboet i Bagarmossen

En beskrivning av affärssegmentet Förvaltning återfinns på sidan 30.

Projektfastigheter

Segment Utveckling innefattar även fastigheter som definieras som projektfastigheter – fastigheter med kommersiella lokaler som hyrs ut fram till konvertering till bostäder. Klövernt hade på balansdagen 32 projektfastigheter med 146 000 kvm uthyrningsbar kommersiell area.

Nyckeltal segment Utveckling	jan-dec 2025	jan-dec 2024
Nettoomsättning, mkr	1 602,3	1 109,0
Bruttoresultat, mkr	306,2	305,6
Bruttomarginal, %	19,1	27,6
Rörelseresultat, mkr	204,4	198,8
Rörelsemarginal, %	12,8	17,9
Periodens resultat, mkr	155,3	141,1



Försäljning

Försäljningsprocessen startar ofta före produktionsfasen och sträcker sig fram till tillträde för köpare. Klövern har en framåtriktad säljorganisation, en digital säljprocess och ett nära samarbete med projektutveckling för att säkerställa att kundinsikter integreras tidigt i projektutvecklingens konceptframtagande.

Under året har vi vidareutvecklat vårt försäljningsarbete genom ett mer datadrivet och AI-stött arbetssätt inom marknadsföring och analys. Genom förbättrade metoder för att samla in och bearbeta kundinsikter, bland annat genom tidig dialog med intressenter, har vi fördjupat förståelsen för kundernas behov och preferenser redan i tidiga skeden av projekten.

Under perioden fastställdes även en gemensam kundresa som beskriver hur Klövern möter kunden i respektive fas, från första kontakt till inflyttning och uppföljning. För varje steg i kundresan finns tydliga arbetssätt och en plan för hur kundnöjdhet ska säkerställas, vilket skapar struktur, kvalitet och en mer sammanhållen kundupplevelse. Arbetet präglas av lyhördhet gentemot kunden och ett kontinuerligt förbättringsarbete baserat på återkoppling och uppföljning.

Affärsmodellen för utveckling av bostadsrätter innebär att en stor del av bostäderna säljs innan bostaden uppförs. Klövern arbetar med en strukturerad och trygg försäljningsprocess. Kunden tecknar ett icke bindande bokningsavtal, följt av bindande förhandsavtal. Förhandsavtalet är kopplat till beviljande av lånelöfte från köparens bank. Bostaden definieras som såld under förutsättning att det föreligger bindande förhandsavtal.

Vid periodens slut var 511 bostäder i försäljning varav 104 bostäder var sålda och 46 bostäder var bokade. Klövern har sex projekt i försäljning: Agora, Birdie, Ture Allé, Viridum, Fågelboet och Berghusen, varav fem säljstartades under 2025.

Utmärkande för en Klöverbostad:

- **Ändamålsenliga lösningar.** Vi anpassar boendet till kundernas önskemål och platsens möjligheter. I vårt projekt Viridum vid Telefonplan betyder det större bostäder för den växande familjen som vill bo kvar i stan. I Birdie i Tyresö som ligger vid golfbanan är det enkla livet för seniorer i fokus. Vårt projekt Solspegeln i Sollentuna utvecklas för den aktiva familjen med exempelvis generösa cykelrum med tillhörande verkstad. Modern teknik, digitala och hållbara lösningar är en röd tråd när vi utvecklar det optimala boendet.
- **Välkomnande entréer.** Det ska kännas trivsamt och välkomnande att komma hem. Med omtanke och eftertanke utvecklar vi välkomnande entréer, genomtänkta trapphus, inbjudande innergårdar och intagande takterrasser.
- **Kvalitetsgaranti genom BREEAM.** Klövern håller genomgående en hög kvalitet och hållbarhetsprestanda i all nyproduktion genom att vi konsekvent arbetar med miljöcertifieringssystemet BREEAM, tydlig kravställning i upphandling och höga energikrav i all nyproduktion. Kunderna garanteras bra miljöval, hög energieffektivitet och möjligheten att spara pengar över tid.
- **Trygghetspaket.** Våra trygghetspaket skapar ekonomisk säkerhet och hjälper hanteringen av oförutsedda situationer. Oavsett om det gäller att täcka kostnader vid förseningar i försäljningen av tidigare bostad eller skjuta upp tillträdet.
- **En trygg bostadsrättsförening.** En stabil och välskött bostadsrättsförening är grunden för ett långsiktigt och tryggt boende. Föreningens ekonomi är noggrant granskad av auktoriserade intygsgivare. Klövern garanterar ekonomisk stabilitet även om inte alla bostäder säljs direkt.



Projektet Solspegeln i Sollentuna

Nyckeltal Försäljning	31 dec 2025	31 dec 2024
Antal		
Säljstartade bostäder	511	78
varav i produktion	78	-
Bokade bostäder	46	-
Sålda bostäder	104	-
Färdigställda bostäder	-	-



UTVECKLING

Fastigheter i detaljplan

Klövern har en unik portfölj med bostäder i detaljplaneprocess. Vid årsskiftet hade vi 12 440 bostäder i detta skede. Nedan följer ett urval.



Storängen, Huddinge

Fastighet	Bostäder
Antal bostäder	523
Planerad byggstart	2035



Isafjord, Kista

Fastighet	Bostäder
Antal bostäder	500
Planerad byggstart	2027



Träklippan, Nacka

Fastighet	Bostäder
Antal bostäder	105
Planerad byggstart	2028



Barkarby Centrum kv B och C, Järfälla

Fastighet	Bostäder
Antal bostäder	239
Planerad byggstart	2028/2029



UTVECKLING

Fastigheter med färdig detaljplan

I konceptskedet med färdig detaljplan hade Klöveren vid årsskiftet 4 960 bostäder. Vi utvecklar portföljen med produkter som skapar högsta möjliga värde över tid i långsiktig förvaltning eller försäljning. Nedan följer ett urval.



Momentum, Marievik

Fastighet	Bostäder
Antal bostäder	260
Planerad byggstart	2026
Beviljat bygglov	Nej



Saltsjö-Järla, Nacka

Fastighet	Bostäder
Antal bostäder	270
Planerad byggstart	2026
Beviljat bygglov	Nej



Berghusen, Mälärhöjden

Fastighet	Bostäder
Antal bostäder	86
Planerad byggstart	2026
Beviljat bygglov	Ja



Nacka Strand, Nacka

Fastighet	Bostäder
Antal bostäder	487
Planerad byggstart	2026
Beviljat bygglov	I en av sex etapper



UTVECKLING

Fastigheter i produktion

Vid årsskiftet hade Klöver 1 713 bostäder i produktion, varav 78 bostadsrätter och 1 635 hyresrätter. Byggtakten beror bland annat på storlek på projekt, marknadsförutsättningar och strategiska val. Nedan följer ett urval.



Square Garden, Kista, etapp 1-4

Fastighet	Bostäder
Antal bostäder	853
Byggstart	2024
Färdigställt	2026-2027



Birdie, Tyresö

Fastighet	Bostäder
Antal bostäder	78
Byggstart	2025
Färdigställt	2026



Viridum, Telefonplan

Fastighet	Bostäder
Antal bostäder	143
Byggstart	2026
Färdigställt	2027



Asta, Aspudden

Fastighet	Bostäder
Antal bostäder	124
Byggstart	2025
Färdigställt	2026-2027



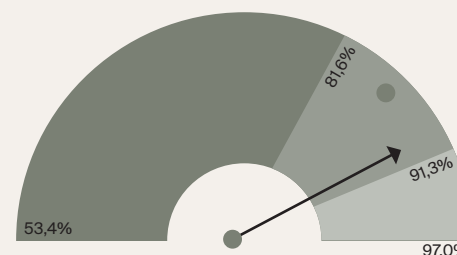
Under året inleddes uthyrningen av Södergården, Tyresö, som färdigställs 2026

AFFÄRSSEGMENT

Förvaltning

Affärssegmentet Förvaltning omfattar färdigställda hyresrätter som ägs och förvaltas av Klöver med avsikt att skapa långsiktiga värden. Kvalitet, hållbara lösningar och kundfokus är ledord genom hela processen från planering till inflyttning och löpande förvaltning.

**Nyproduktionsindex –
en mätning av kundnöjdhet**



89,8%

+4,1% mot branschmedelvärdet (85,7%)

Segment Förvaltning i siffror

627

Bostäder i förvaltning

60,9 mkr

Hyresintäkter

99,9%

Uthyrningsgrad



Förvaltning sker genom långsiktig drift av bostäder med fokus på effektivitet, nöjda hyresgäster och stabila kassaflöden. Ett aktivt arbete med underhåll, energieffektivisering och hållbarhetsåtgärder stärker fastigheternas värde över tid.

Klöverns hyresrättsaffär bestod i slutet av 2025 av fyra förvaltningsfastigheter med 627 hyresbostäder samt 1 635 hyresbostäder i produktion. Under året växte förvaltningsportföljen med Klöverns första egenutvecklade hyresfastigheter, Eddahuset i Uppsala och Doktoranden i Ursvik.

Vårt framåtriktade arbete handlar om att bygga upp en innovativ och hållbar förvaltning för våra kommande hyresgäster, vilket ger Klöver kassaflöden på lång sikt. Samtidigt har Klöver en portfölj på 32 kommersiella fastigheter som ger kassaflöden på kort sikt.

Digital strategi med hyresgästen i centrum

Med större delen av hyresrättsaffären under uppstart, har Klöver en unik möjlighet att utveckla en digital förvaltningsstrategi. Genom att lösa enklare repetitiva moment digitalt så skapar vi mer utrymme för personlig professionell service för viktiga kundfrågor exempelvis vid tillträden. Implementeringen av den digitala strategin har fortgått under året, där bland annat en boendeapp och AI-driven felanmälan lanseras.

Nöjda kunder

Under sommaren 2025 färdigställdes Klöverns första två fastigheter, Doktoranden i Ursvik och Eddahuset i Uppsala, och hyresgästerna kunde flytta in. Båda fastigheterna var fullt uthyrda vid färdigställandet. Med hjälp av undersökningsföretaget AktivBo gjordes en mätning av kundnöjdhet innehållande en rad frågor kring bland annat trivsel, trygghet, ordning i området och bostädernas utformning och utrustning. Klöver kunde stoltsera med poäng över

branschsnitt i en majoritet av mätpunkterna. Slutresultatet blev 89,8 procent. Branschsnittet är 85,7 procent. I synnerhet lyftes kvalitet och utförande på bostäderna, städning och skötsel, trygghet och bemötande från Klöver vid inflyttning. Detta placerade oss i branschens toppskikt gällande social hållbarhet. Bland utmaningarna fanns förvaring, en effekt som bland annat kan härledas till att båda de färdigställda fastigheterna utgjordes av mindre bostäder på ett till två rum och kök. Svarefrekvensen var 62,9 procent av 151 tillfrågade.

Under året inleddes uthyrning av Södergården med 205 hyresbostäder i Trollbäcken, Tyresö. Färdigställande sker i etapper under 2026.

Som både fastighetsutvecklare och förvaltare säkerställer vi hög kvalitet och minimal klimatpåverkan. Exempelvis tecknade vi redan 2024 ett elavtal som innebär att all inköpt el är förnybar. För nybyggda fastigheter gäller solceller och energieffektiva systemlösningar.



Nyckeltal segment Förvaltning	jan-dec 2025	jan-dec 2024
Hyresintäkter, mkr	60,9	52,2
Driftnetto, mkr	39,3	35,0
Överskottsgrad, procent	64,4	67,2
Förvaltningsresultat, mkr	7,4	9,1
Förvaltningsresultat, procent	12,2	17,5
Uthyrningsgrad, procent	99,9	100,0
Fastighetsvärde, mkr	1 317,0	952,0
Värdetförändring realiserad och orealiserad, mkr	26,0	-9,3



FÖRVALTNING

Fastigheter i förvaltning

Den 31 december 2025 hade Klöver 627 bostäder i förvaltning med en bostadsyta på totalt drygt 25 000 kvm.



Eddahuset, Uppsala

66 hyresrätter om 1–2 rok med balkong i centrala Uppsala. Fastigheten omfattar lokaler i bottenplan och har gångavstånd till universitet och stadskärna. Närhet till Uppsala Centralstation, service, restauranger och gym.

Plats	Centrala Uppsala
Typ	Flerbostadshus, hyresrätt
Färdigställt	2025
Antal bostäder	66
Boarea (BOA) + Lokaler (LOA)	2104 +179
BOA/Bostad	32



Doktoranden, Sundbyberg

93 hyresrätter i storlekarna 1–2 rok med gemensam takterrass i Ursvik, Sundbyberg. Fastigheten ligger nära grönområden, skolor, service, motionsspår och fritidsläggningar. Goda kommunikationer via buss, cykelvägar, bilanslutningar samt framtida tvärbana och tillgång till bilpool.

Plats	Ursvik, Sundbyberg
Typ	Flerbostadshus, hyresrätt
Färdigställt	2025
Antal bostäder	93
Boarea (BOA)	3 344
BOA/Bostad	36



Vargbacken, Värmdö

156 bostäder i flerbostadshus om 4 och 2 våningar i Brunn, Värmdö kommun. Bostäderna riktar sig till personer över 55 år, en målgrupp med låg omflyttning och stabil ekonomi. Vargbacken är ett bostadsområde med blandad bebyggelse, goda kommunikationer och etablerat serviceutbud.

Plats	Ingarö, Värmdö
Typ	Flerbostadshus, seniorboende
Färdigställt	2021–2023
Antal bostäder	156
Boarea (BOA)	11 164
BOA/Bostad	72



Rovan, Solna

312 bostäder i Huvudsta centrum, Solna. 292 bostadslägenheter och 20 minilägenheter. Nyrenoverat från 2014 och framåt. Bra utbud av kommersiell service i Huvudsta centrum som ligger under lägenheterna. Kollektivtrafik i form av tunnelbana. Omgivningen utgörs av flerbostadshus samt grönområden och park.

Plats	Huvudsta, Solna
Typ	Flerbostadshus, hyresrätt
Färdigställt	1972/73
Antal bostäder	312
Boarea (BOA)	8 706
BOA/Bostad	28



FINANSIERING & VÄRDERING

Finansiering	34
Fastighetsportföljen	36
Värdering av fastighetsportföljen	37



Finansiering

Att utveckla och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet och framgångsrik finansiering är centralt för Klöver. Vårt övergripande mål är att säkerställa kort- och långsiktig kapitalförsörjning, uppnå en långsiktig och stabil kapitalstruktur och säkerställa en begränsad exponering mot finansiella risker.

Klövern skapar moderna och hållbara bostads- och hyresrätter med fokus på funktion, estetik och långsiktighet. Våra bostäder planeras för att minimera miljöpåverkan samtidigt som de främjar social gemenskap och attraktiva boendemiljöer. Att äga och utveckla fastigheter för framtiden kräver ofta mycket kapital. För Klöver är räntekostnader en av de största utgifterna, vilket gör kostnadseffektiv finansiering helt avgörande. Klöver arbetar därför målmedvetet för att alltid ha tillgång till kapital som skapar trygghet och möjligheter. Klöverns finansiering bygger på en balanserad mix av eget kapital och extern upplåning, där avkastning vägs mot långsiktig stabilitet. Vår framgång vilar på starka relationer med kreditgivare och en strategi som ger hållbar tillväxt. Med stöd från ledande svenska banker och den svenska kapitalmarknaden, skapar Klöver förutsättningar för att växa – tryggt, långsiktigt och med framtidskraft.

Med Urban Partners (f.d Nrep) som huvudägare tillsammans med Corem Property Group och ALM Equity har Klöver bred kompetens och en stabil finansiering som säkerställer långsiktig utveckling. Det betyder att Klöver har ett starkt eget kapital som möjliggör den expansion som Klöver påbörjat och som ska möjliggöra resan att bli ett av de ledande fastighets- och utvecklingsbolagen i Sverige. Sedan Urban Partners förvärvade sina aktier via fond, har nya aktier för sammanlagt 1 730 mkr emitterats.

Riksbanken har under 2025 sänkt räntan fyra gånger, motsvarande totalt 1,0 procentenheter, från en styrränta på 2,75

procent vid årets ingång till en styrränta på 1,75 procent vid årets utgång. En liknande ränteutveckling har skett i övriga Europa. Detta kommer att påverka Klöverns räntekostnader positivt nästkommande år. Bedömningen nu är att styrräntan förväntas plana ut och ligga på en nivå kring 1,75 - 2,5 procent under kommande år.

Grönt finansiellt ramverk

Under 2025 lanserade Klöver ett nytt grönt finansieringsramverk – ett viktigt steg mot att framtidssäkra både vårt fastighetsbestånd och vår verksamhet. Ramverket är utformat i linje med marknadens krav och regelverkens utveckling och styr hur kapital från gröna obligationer, lån och andra skuldebrev används för att skapa verklig hållbarhet. Genom detta ramverk stärker vi vår position som en aktör som inte bara växer – utan gör det med ansvar och framtid i fokus. Ansvar och långsiktighet är en självklar del av hela vår verksamhet och en avgörande faktor i både affärsmässiga beslut och operativt arbete. Klöverns övergripande finansieringsmål är att säkerställa kort- och långsiktig kapitalförsörjning, uppnå en långsiktig och stabil kapitalstruktur och säkerställa en begränsad exponering mot finansiella risker.

Bankinitiativet

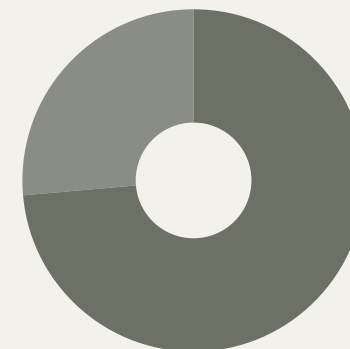
Klövern vill verka för en hållbar och säker byggbransch. Bankinitiativet Hållbar Byggbransch är ett samarbete mellan Sveriges största banker som syftar till att motverka ekonomisk brottslighet och arbetslivskriminalitet i byggbranschen genom gemensam kravställan i lån till byggtreprenader.

Klövern har signerat Bankinitiativets avtalsbilaga för en hållbar byggbransch för de bostadsprojekt som är under byggnation.

Räntebärande skulder

Per den 31 december 2025 uppgick koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut om 2 225,7 (1 446,4) mkr samt ett obligationslån om 787,4 (-) mkr. Av de räntebärande skulderna till kreditinstitut avser 539,8 mkr (104,6) byggkreditiv i pågående byggnationer där räntan aktiveras.

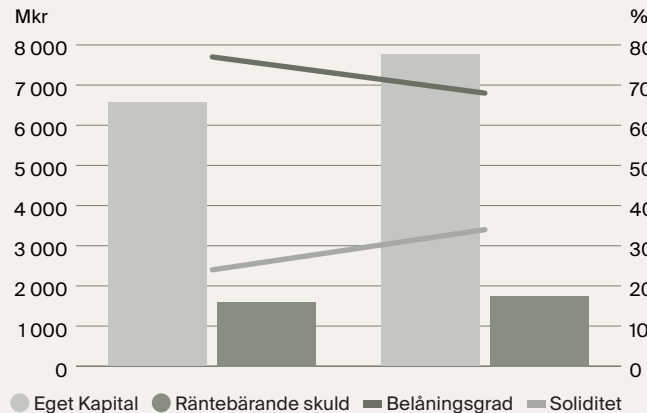
Detaljer kring finansieringskällor samt ränte- och kreditfallostruktur framgår av tabellerna 1, 2 och 3.



- Bankfinansiering 74 procent
- Kapitalmarknad 26 procent



Eget kapital, Räntebärande skuld, Belåningsgrad och Soliditet, Mkr och %



Kapitalbindning, mkr	2025-12-31	2024-12-31
Inom 1 år	770,2	1 239,1
Inom 1-2 år	193,4	209,1
Inom 3-5 år	2 093,2	19,5
Summa	3 056,8	1 467,7

Finansiering och kapitalstruktur

Under året har Klöver genomfört följande:

- Emission av gröna seniora icke säkerställda obligationer till ett belopp om 600 mkr under ett ramverk om totalt 800 mkr med en rörlig ränta om 3m Stibor + 475 baspunkter.
- Emission av gröna seniora icke säkerställda obligationer till ett belopp om 200 mkr under befutligt ramverk om totalt 800 mkr med en rörlig ränta om 3m Stibor + 458 baspunkter.

I februari 2026 har Klöver framgångsrikt emitterat nya seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 500 mkr. De Gröna Obligationerna emitterades under ett ramverk om 1 000 mkr, med en löptid om 4,0 år, löper med en rörlig ränta om 3m Stibor + 450 baspunkter och har slutligt förfall den 19 februari 2030.

Likviditet och utnyttjade faciliteter

Vid årets slut uppgick koncernens likviditet, inklusive byggnadskreditiv, till 3 290,0 mkr. I beloppet ingår en kassa på 853,2 mkr samt 2 436,8 mkr i beviljade byggnadskreditiv som ännu inte utnyttjats. Denna struktur säkerställer att vi har både flexibilitet och kapacitet att möta framtida investeringar och projekt med stabilitet och förtroende.

Likvid medel vid räkenskapsårets utgång uppgick till 853,2 mkr (150,3). Likvida medel är i sin helhet placerade på konton i svenska banker.

Räntebindning

Vi har under året stärkt vår finansiella stabilitet genom räntesäkringar. Med ränteswappar, cappar och fasträntelån är vi skyddade mot räntefluktuationer. Detta ger Klöver en trygghet, förutsägbarhet och utrymme att fortsätta växa med fokus på långsiktigt värdeskapande.

Räntebindning, mkr	2025-12-31	2024-12-31
Inom 1 år	1 868,8	1 367,6
Inom 1-2 år	100,0	100,0
Inom 3-5 år	1 090,0	-

34,1%
Belåningsgrad

68,1%
Soliditet



Fastighetsportföljen

Klöverns fastighetsportfölj består av förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt till ett sammanlagt värde om 10 051,8 mkr (7 965,4). Per den 31 december 2025 har samtliga fastigheter och exploateringsprojekt värderats externt. Värderingen ligger till grund för värdet som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning. Värdeförändringen redovisas i koncernens resultaträkning.

Klöverns portfölj består av:

- Förvaltningsfastigheter – fastigheter som Klöverna äger. De kan i sin tur delas upp i:
 - Bostäder färdigställda - färdigbyggda bostadsfastigheter i Förvaltning.
 - Bostäder under uppförande - fastigheter där det pågår produktion av bostadsfastigheter.
 - Projektfastigheter i förvaltning - fastigheter där Klöverna driver detaljplan och avser att bygga bostäder, men som fram till rivning alternativt konvertering och byggstart är uthyrda till kommersiella hyresgäster.
 - Fastigheter i utveckling - bostadsfastigheter där Klöverna förbereder för produktion och driver detaljplan för att bygga bostäder.
- Exploateringsprojekt avser projekt där Klöverna har en markanvisning eller ett optionsavtal att förvärva en fastighet när en ny detaljplan har vunnit laga kraft eller till exempel när bygglov för bostadsfastighet erhållits. Eftersom fastigheten ännu inte ägs av Klöverna klassas projektet som exploateringsprojekt. Efter tillträdet klassas exploateringsprojekten om till förvaltningsfastigheter.
- Klöverna använder begreppet fastighetsportfölj när vi menar förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt gemensamt.



Fastighetsportföljen

Sammanlagt uppgår fastighetsportföljens värde till 10 051,8 mkr (7 965,4), fördelat på förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt.

Förvaltningsfastigheter

Det totala värdet av förvaltningsfastigheterna uppgick vid periodens utgång till 8 834,8 mkr (6 757,9).

Under perioden har 1 285,6 mkr (488,3) investerats i ny-, till- och ombyggnad i förvaltningsfastigheterna.





Värdering av fastighetsportföljen

Förvaltningsfastigheter	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	6 757,9	6 120,5
Förvärv av fastigheter	303,8	-
Investeringar i befintliga fastigheter	1 285,6	488,3
Försäljning av fastigheter	-167,7	-
Periodens värdeförändringar	642,4	149,1
Omklassificeringar	12,8	-
Utgående redovisat värde	8 834,8	6 757,9
Exploateringsprojekt	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	1 207,5	1 036,2
Ingående anskaffningsvärde	1 778,6	1 716,6
Förvärv av exploateringsprojekt	-	20,2
Nedlagda kostnader	106,6	41,7
Omklassificering till Förvaltningsfastighet	-99,5	-
Försäljningar	-	-
Nedlagda projekt	-	-
Utgående anskaffningsvärde	1 785,6	1 778,6
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-571,0	-680,4
Periodens nedskrivning	-188,8	-31,8
Periodens omklassade nedskrivningar	-	-
Periodens återföring av tidigare nedskrivning	191,3	141,2
Periodens återföring av tidigare nedskrivning av nedlagda projekt	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-568,6	-571,0
Utgående redovisat värde	1 217,0	1 207,5
Utgående redovisat värde sammanlagt för fastighetsportföljen	10 051,8	7 965,4

Förvaltningsfastighetsportföljen

Periodens värdeförändring uppgick till 642,4 mkr (149,1), vilket ger ett värde uppgående till 8 834,8 mkr (6 757,9) vid årets utgång. Värdeuppgången förklaras främst av något ökade direktavkastningskrav och ett bedömt högre marknadsvärde för byggrätter. Klöverns fastighetsportfölj består av förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt.

Exploateringsprojekt

Exploateringsprojekten är värderade till 1 217,0 mkr (1 207,5) vid räkenskapsårets utgång. Exploateringsprojekt är projekt där koncernen ännu inte äger fastigheten utan det finns en rättighet att förvärva fastigheten. Exploateringsprojekt redovisas enligt IAS 38 till anskaffningsvärde med beaktande av IAS 36 och nivå 3 i IFRS 13 "icke observerbara indata".

Per 31 december 2025 har ett återvinningsvärde enligt IAS 36 fastställts. Återvinningsvärdet har fastställts till verkligt värde genom en extern värdering av exploateringsprojekten. Detta har medfört en nedskrivning med 188,8 mkr (31,8) under året. Värdenedgången förklaras främst av ökad riskpremie till följd av vart i processen projektet befinner sig.

Värdering av fastighetsportföljen

Per 31 december 2025 har extern värdering skett av samtliga fastigheter och exploateringsprojekt, förutom där avtal om försäljning tecknats. Värderingarna har utförts av CBRE, en extern oberoende värderare. Värderingen har upprättats i enlighet med RICS Valuation – Global standards vilken införlivar internationell värderingsstandard ("the Red book"). Värderingen bygger på uppgifter om fastigheterna som uthyrningsbar area, hyreskontrakt och övriga hyresvillkor, uppgifter om vakanta lokaler och en bedömning av fastigheternas intäkter och kostnader samt risk/avkastning utifrån ett fastighetsägar- eller investerarperspektiv. Värdering sker av varje individuell förvaltningsfastighet och exploateringsprojekt var för sig.

Förvaltningsfastigheterna har värderats genom att med en kassaflödesmodell beräkna värdet på den färdigställda fastigheten när den är uthyrd. Från detta värde görs avdrag för kassaflöde fram till dess huset färdigställts, såsom byggkostnader, eventuell tillkommande köpeskilling och rivningskostnader. Dessutom görs ett avdrag för att värdera risken i planprocessen och byggnationen. Storleken på avdraget beror på var i processen projektet befinner sig. Slutligen görs ett tillägg för eventuellt kassaflöde från uthyrning fram till dess att huset rivs om det är en projektfastighet som är uthyrd fram till byggstart. Det framräknade värdet jämförs med liknande fastighetsaffärer i en ortsprisanalys i den utsträckning det finns tillgänglig marknadsstatistik.

Direktavkastningskravet för fastigheter i Segment Förvaltning har vid årets utgång bedömts till i genomsnitt cirka 4,2 (3,9) procent.

När det gäller värderingen av hela fastighetsportföljen har direktavkastningskravet bedömts till i genomsnitt cirka 4,6 (4,3) procent. Direktavkastningskravet för färdigställda bostäder bedöms till i genomsnitt cirka 4,4 (4,1) procent och för lokaler 5,5 (5,8) procent. Direktavkastningskrav för projektfastigheter i förvaltning uppgår till i genomsnitt 6,7 (6,9) procent. Värde ljus BTA, baserat på marknadsstatistik, har bedömts mellan 4 och 25 tkr, ett vägt genomsnitt uppgår till 15,8 (14,0) tkr.



FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

Förvaltningsberättelse	39
Bolagsstyrningsrapport	40
Styrelse och revisorer	45
Ledning	46
Ägare	47
Risker och osäkerhetsfaktorer	48





Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Klöver AB (publ), organisationsnummer 556733-4379, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för 2025.

VERKSAMHETSBESKRIVNING

Klövern utvecklar, säljer och förvaltar bostäder med målsättningen att bli en av Sveriges ledande bostadsaktörer och driva branschen framåt. Ambitionen är att genom bolagets portfölj av byggrätter utveckla hållbara och attraktiva bostäder. Portföljen har sin tyngdpunkt i Stockholm men omfattar även Uppsala, Göteborg, Malmö, Västerås, Linköping och Nyköping. Klöver AB ska skapa högsta möjliga värdetillväxt genom transaktioner, utveckling, försäljning och långsiktig förvaltning av bostäder. Hållbarhet och innovation ska genomsyra Klöverns affär och verksamhet.

Mission och Affärsidé

Vi står upp för framtiden är Klöverns mission. Den realiserar via affärsidén att utveckla och förvalta bostäder som är hållbara och attraktiva över tid, genom att förena omtanke med innovativa lösningar för ett modernt boende.

Långsiktiga mål

Klövern ska genom stark samverkan skapa högsta möjliga värdetillväxt genom transaktioner, utveckling, långsiktig förvaltning och försäljning av bostäder. På sidan 10 beskriver vi närmare de långsiktiga målen.

Klöverns hållbarhetsarbete

Hållbarhet är en del av Klöverns. Klöver AB bygger bostäder med ambition att vara en möjliggörare för framtidens hållbara samhälle. En ekonomisk, miljömässig och socialt hållbar utveckling är grunden för att skapa långsiktiga värden vilket är utgångspunkten i Klöverns affärsmodell och hur Klöver AB vill uppfattas som företag. Sidorna 13-21 beskriver närmare Klöverns hållbarhetsstrategi.

Utdelningspolicy

Klövern kommer på kort sikt skapa värde för sina aktieägare genom att återinvestera vinster med syfte att tillvarata affärsmöjligheter och för att uppnå finansiella och operationella mål. Utdelningen kommer således vara låg eller utebli de närmaste åren.

Väsentliga händelser under året

Under året har Klöver AB säljstartat flera projekt, däribland Viridum vid Telefonplan i Stockholm och Ture Allé i Sollentuna, Stockholm. Klöver AB byggstartade också sitt första bostadsrättsprojekt, där 78 bostadsrätter och 145 hyresrätter ska byggas vid Tyresö Golfbana. Ytterligare byggstartar har tillkommit under året, bland annat byggstartades pro-

jekt Asta i Aspudden, Stockholm med 124 hyresrätter under hösten.

I april förvärvade Klöver AB fastigheter i Wendelstrand, sydost om Göteborg, där Klöver AB kommer att bygga två kvarter bostadsrätter med cirka 180 bostäder, inklusive 10 radhus. Förvärvet är i linje med Klöverns strategi att nå nya marknader.

I juni tillträdde två förvärvade kontorsfastigheter med möjlig byggrätt för cirka 270 bostäder i Örnberg i sydvästra Stockholm. Klöver AB tog då också över förvaltningen av fastigheterna som är uthyrda till kommersiella aktörer.

Klövern har även ingått avtal med Wästbygg Gruppen om förvärv av en produktutvecklingsportfölj med markanvisningar och fastigheter till en köpeskilling om 130 mkr. Portföljen omfattar cirka 1 400 bostäder i Stockholm, Göteborg och Malmö med första tillträde i januari 2026. Affären inkluderar även samarbete kring fem projekt med ett värde om cirka 760 mkr.

Under hösten stärkte Klöver AB sin närvaro i Nacka, Stockholm, genom ett avtal om förvärv av fastigheter. Samtidigt erhöles markanvisning på två intilliggande fastigheter. Här planeras cirka 500 bostäder med byggstart 2029.

I oktober tillträdde Klöver AB förvärvade byggrätter i Sköndal, Stockholm.

Klövern har frånträtt en fastighet intill Huddinge Station i Stockholm, innehållande möjlighet till 414 bostäder och lokaler.

Inom förvaltning har Klöver AB färdigställt sina två första fastigheter, Eddahuset i Uppsala och Doktoranden i Sundbyberg, som har börjat generera hyresintäkter under det tredje kvartalet.

Klövern har upprättat ett Grönt Ramverk för finansiering. Ramverket erhöles betyget medium green av S&P Global.

Klövern emitterade seniore icke-säkerställda gröna obligationer för 600 mkr med en löptid om 3,25 år med en rörlig ränta uppgående till Stibor plus 475 baspunkter samt för 200 mkr med en rörlig ränta uppgående till Stibor plus 458 baspunkter. De gröna obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds list.

I november presenterade Klöver AB ett uppdaterat varumärke med ny logotyp, visuell identitet och tonalitet.

Väsentliga händelser efter balansdagen

Klövern AB har i februari framgångsrikt emitterat nya seniore icke-säkerställda gröna obligationer om 500 mkr. De gröna obligationerna emitterades under ett ramverk om 1 000 MSEK, med en löptid om 4,0 år, löper med en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 450 baspunkter och har slutligt förfall i februari 2030.

De Gröna Obligationerna är noterade för handel på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista för hållbara obligationer.

En extra bolagsstämma har hållits den 1 mars 2026 där Anders Oscarsson valts som ny styrelseordförande i Klöver AB (publ) för tiden intill slutet av nästa årsstämma. På stämman valdes även Stefan Dahlbo, Thirza Hamrin och Charlotte Hybinette som nya styrelseledamöter för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Tidigare styrelseledamöter och styrelsesuppleanter kvarstår som styrelseledamöter.

Mathias Wallestam har utsetts till ny vd på Klöver AB. Mathias kommer närmast från rollen som vice vd och CFO på Klöver AB. Han ersätter Rickard Langerfors som väljer att lämna vd-posten för en ny ledarroll på Klöver AB som chef för affärssegmentet Utveckling. Båda tillträdde sina respektive tjänster den 16 mars 2026.

Flerårsöversikt återfinns på sidan 81.

Klöverns fastighetsportfölj och byggrätter

Klövern har byggrätter för cirka 17 400 bostäder i detaljplaneprocess eller i beslutad detaljplan. Vid årsskiftet var 1 713 lägenheter i produktion. För mer information om Klöverns fastighetsportfölj se sidorna 27-32.

Klövern har inom segment Förvaltning fyra hyresfastigheter, varav två färdigställdes under året. Vid årsskiftet var de fullt uthyrda.

Klövern innehar även 32 projektfastigheter - fastigheter med kommersiella lokaler som hyrs ut fram till konvertering till bostäder. På fastigheterna pågår parallellt ett arbete med att ändra detaljplanen för att möjliggöra att bygga bostadshus, dvs utveckla en byggrätt.

Utöver förvaltningsfastigheter har Klöver AB ett flertal exploateringsprojekt där exempelvis markanvisningsavtal, exploateringsavtal eller aktieöverlåtelseavtal har tecknats. I avtalen regleras när tillträde kommer att ske.

KONCERNSTRUKTUR

Koncernens verksamhet bedrivs huvudsakligen via dotterbolag, bolaget är i hög grad beroende av sina dotterbolag för att generera vinst och kassaflöde. Klöver AB (publ) är moderbolaget i koncernen.

VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående utdelningsbara medel om 8 910 169 771 kronor balanseras i ny räkning, se vidare not 19. Ingen utdelning till aktieägarna föreslås.



Bolagsstyrningsrapport

Regelverk

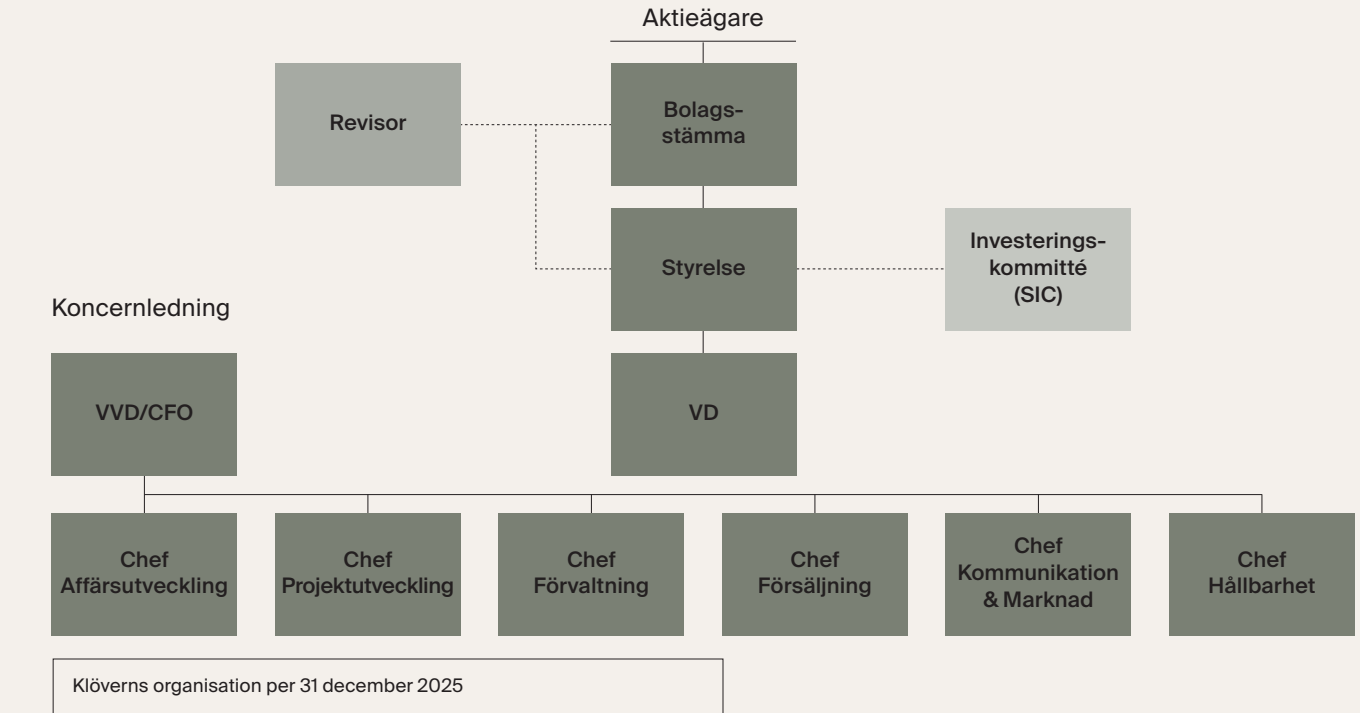
Klöver AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag och regleras av svensk lagstiftning, bolagets bolagsordning samt interna regler och instruktioner. Bolaget tillämpar reglerna i aktiebolagslagen (2005:551), årsredovisningslagen (1995:1554) och bolagets bolagsordning samt andra tillämpliga svenska och utländska lagar och regler. Upprättad bolagsstyrningsrapport beskriver styrningen under räkenskapsåret 2025 med beskrivning av eventuella förändringar efter balansdagens utgång.

Klövern har ställt ut gröna obligationer som är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds list och omfattas därmed av Nordic Main Market Rulebook for Issuers of Fixed Income Instruments, EU:s marknadsmissbruksförordning (MAR) och dess kompletterande regler samt Finansinspektionens föreskrifter och vägledningar.

Bolaget har som uttalat mål att löpande vara redo för notering av sina aktier och har för avsikt att vid en notering av dessa även följa Nasdaq Nordic Main Market Rulebook for Issuers of Shares, Svensk kod för bolagsstyrning ("**Koden**") och Regler om ersättningar till ledande befattningshavare om incitamentsprogram ("**Ersättningsreglerna**"). Koden, som förvaltas av Kollegiet för Svensk bolagsstyrning gäller för alla svenska och utländska bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige och ska tillämpas från tidpunkten för noteringen av bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Koden bygger på självreglering och principen att följa eller förklara. Syftet är att skapa bra förutsättningar för ett aktivt och ansvarsfullt ägande. Ersättningsreglerna ger uttryck för god sed på den svenska aktiemarknaden avseende ersättning till bolagets ledande befattningshavare samt aktierelaterade incitamentsprogram och kompletterar aktiebolagslagen avseende ersättningsriktlinjer och ersättningsrapporter.

De ovan nämnda lagarna och reglerna utgör, tillsammans med bolagsordningen, den yttre ramen för Klöverns bolagsstyrning. Därtill kommer interna regelverk utfärdade av styrelsen där de viktigaste är styrelsens arbetsordning, instruktioner för vd samt policyer, som utgör ramverk för den dagliga operativa verksamheten inklusive riskhantering samt uppförandekod.

Klövern har valt att organisera bolagsstyrning och intern kontroll enligt **Koden** och övriga regelverk som beskrivs ovan, för att vara



redo för en notering. Vissa delar är ännu inte implementerade, men är förberedda för att kunna implementeras vid en potentiell notering. Exempel på funktioner som inte var implementerade under räkenskapsåret var att Klövern inte hade en valberedning utsedd och att ingen styrelseledamot var oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare, detta har förändrats i och med val av ny styrelse i mars 2026.

Bolagsordning

Bolagsordningen, som antas på bolagsstämma, är ett centralt dokument som tillsammans med gällande lagar anger verksamhet

och styrning av bolaget. Klövern är registrerat med organisationsnummer 556733-4379 och med säte samt huvudkontor på Kungsgatan 5, 3 trappor, i Stockholm. Klöverns verksamhet är att direkt eller indirekt, investera i, äga och förvalta fast och lös egenom (inklusive aktier) samt bedriva därmed relaterad verksamhet. Den senaste registrerade bolagsordningen antogs vid extra bolagsstämma den 1 mars 2026. Bolagsordningen innehåller bland annat uppgifter om aktiekapital, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse för årsstämman. Den finns att tillgå i sin helhet på www.klovern.se.



Bolagsstämma

I enlighet med aktiebolagslagen är bolagsstämman bolagets högsta beslutsfattande organ och på bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av bolagets vinst, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktören, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsens ledamöter och revisorer. Utöver årsstämman kan extra bolagsstämma sammankallas.

Alla aktieägare som är direktregistrerade i den av Euroclear förda aktieboken sex bankdagar före bolagsstämman och som har meddelat bolaget sin avsikt att delta vid bolagsstämman senast det datum som anges i kallelsen till bolagsstämman, har rätt att närvara vid bolagsstämman och rösta för det antal aktier de innehar. Aktieägare kan delta i bolagsstämman personligen eller genom ombud och kan även medta biträde. Normalt brukar aktieägare kunna registrera sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka anges i kallelsen till stämman. Aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade hos en bank eller annan förvaltare måste utöver att informera bolaget begära att deras aktier tillfälligt registreras i eget namn i den av Euroclear förda aktieboken för att vara berättigade att delta på bolagsstämman. Rösträttsregistreringar för förvaltarregistrerade aktier som har gjorts senast fyra bankdagar före stämman beaktas vid framställningen av aktieboken. Ändringar i Klöverns aktiekapital beslutas av bolagsstämman, antingen direkt eller genom bemyndigande till styrelsen. Bolagsstämma ska hållas i Stockholm.

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka in en skriftlig begäran till styrelsen. Begäran ska normalt ha tagits emot av styrelsen senast sju veckor före bolagsstämman.

Styrelse

Styrelsen är bolagets högsta beslutande organ efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för bolagets förvaltning och organisation, vilket betyder att styrelsen är ansvarig för att bland annat fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, fortlöpande utvärdera Klöverns finansiella ställning och resultat samt utvärdera den ope-

rativa ledningen. Styrelsen ansvarar också för att säkerställa att årsredovisningen och koncernredovisningen samt delårsrapporterna upprättas i rätt tid. Dessutom utser styrelsen verkställande direktören.

Styrelseledamöterna väljs varje år på årsstämman, eller i förekommande fall på extra bolagsstämma, för tiden fram till slutet av nästa årsstämma. Enligt bolagets bolagsordning, gällande för räkenskapsåret 2025 skulle styrelsen, till den del den väljs av bolagsstämman, bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Under hela 2025 har styrelsen bestått av fem ordinarie ledamöter med två suppleanter. Ledamöterna presenteras i avsnittet "Styrelse och revisor".

En extra bolagsstämma har hållits den 1 mars 2026 där Anders Oscarsson valts som ny styrelseordförande i Klöver AB (publ) för tiden intill slutet av nästa årsstämma. På stämman valdes även Stefan Dahlbo, Thirza Hamrin och Charlotte Hybinette som nya styrelseledamöter för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Tidigare styrelseledamöter och styrelsesuppleanter kvarstår som styrelseledamöter, vilket innebär att styrelsen efter nyvalet består av Anders Oscarsson (ordf), Joakim Alm, Rickard Dahlberg, Stefan Dahlbo, Patrik Essehorn, Thirza Hamrin, Charlotte Hybinette, Petri Valkama och Sebastian Vallgård, med Patrick Lilius och Anna Magnusson som styrelsesuppleanter. Arbetet med att stärka och komplettera styrelsen med ytterligare och oberoende kompetens ligger i linje med bolagets fortsatta utvecklingsresa

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och uppdelningen av arbetet mellan styrelseledamöterna och vd. Styrelsen fastställer instruktioner för finansiell rapportering, instruktioner för vd och instruktioner för ersättnings- och revisionsutskott.

Styrelsen sammanträder enligt fastställt schema. Utöver dessa möten kan ytterligare möten anordnas för att hantera frågor som inte kan hänskjutas till ett ordinarie möte. Utöver styrelsemöten har styrelseordföranden och vd en fortlöpande dialog rörande ledningen av bolaget. Under året har 30 protokollförda styrelsemöten samt två extra bolagsstämmor ägt rum.

Enligt Nasdaq Stockholms regelverk och Koden ska majoriteten av de stämnovalda ledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt minst två ska även vara

oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Med oberoende i förhållande till bolaget och till dess huvudägare åsyftas att omfattande affärsförbindelser med bolaget inte finns samt att styrelsemedlemmarna enskilt representerar mindre än 10 procent av det högsta av aktierna eller rösterna i Klöver. Detta krav var inte uppfyllt i Klöver fram till första kvartalet 2026.

Styrelsen har historiskt inrättat en Investeringskommitté (Steering & Investment Committé, SIC) för att ansvara för större investeringsbeslut som inte behövde tas i styrelsen. SIC bestod av vd, vice vd och två styrelseledamöter. Vid årsskiftet 2025/26 togs kommittén bort och besluten som tidigare fattades av Investeringskommittén fattas av styrelsen.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande har ansvar för att styrelsens arbete är väl organiserat och bedrivs effektivt samt att styrelsen fullgör sina uppgifter. Det åligger ordföranden att fortlöpande hålla kontakt med bolagets vd och fungera som diskussionspartner och stöd åt denne. Ordföranden ska ta emot synpunkter från ägarna i ägarfrågor och förmedla dessa inom styrelsen. Ordföranden ska även se till att styrelsen fortlöpande uppdaterar och fördjupar sina kunskaper om bolaget och dess verksamhet, samt i övrigt får den utbildning som krävs för att styrelsearbetet ska kunna bedrivas effektivt.

Ordföranden ska efter samråd med vd fastställa förslag till dagordning för styrelsens sammanträden. Ordföranden ska se till att styrelsens ledamöter genom vd:s försorg fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets och koncernens ställning, ekonomiska planering och utveckling. Ordföranden svarar även för kontroll över att styrelsens beslut verkställs effektivt.

Ordföranden ska se till att styrelsens arbete regelbundet utvärderas samt att vd:s arbete årligen utvärderas av styrelsen.

Ersättningsutskott och revisionsutskott

Styrelsen har under större delen av 2025 själv utfört de uppgifter som i annat fall skulle ankomma på ett ersättningsutskott respektive ett revisionsutskott att utföra, eftersom det ansågs vara den mest ändamålsenliga och ekonomiska lösningen för ett bolag av Klöverns storlek. I början av december har ett ersättningsutskott och ett revisionsutskott inrättats.



Ersättningsutskottet består av samtliga styrelseledamöter och har haft ett möte under räkenskapsåret. Ersättningsutskottets uppgift är att bereda frågor kring ersättningar till vd och ledande befattningshavare.

Revisionsutskottet har tre ledamöter, vilka var Patrik Essehorn (ordförande), Rickard Dahlberg och Petri Valkama fram till 1 mars 2026. Från 1 mars 2026 ingår Patrik Essehorn, Thirza Hamrin och Petri Valkama i revisionsutskottet. Utskottet har haft ett möte under räkenskapsåret. Revisionsutskottet har till uppgift att genomföra analyser av för bolaget viktiga redovisningsfrågor, kvalitetssäkra bolagets finansiella rapportering samt följa upp resultatet av de externa revisorernas granskning. Revisionsutskottet träffar fortlöpande bolagets revisor för att informeras om revisionens inriktning och omfattning samt diskutera synen på bolagets risker. Utskottet fastställer riktlinjer för vilka andra tjänster än enbart revision som bolaget får möjlighet att upphandla av bolagets revisor och utvärderar revisionsinsatsen. När bolaget har etablerat en valberedning ansvarar utskottet även för att informera bolagets valberedning eller i förekommande fall, särskilda valberedning om resultatet av utvärderingen samt biträda valberedningen vid framtagandet av förslag till revisor och arvodering av revisorsinsatsen.

Valberedning

Bolaget har ännu inte inrättat en valberedning. Inför en potentiell notering av bolagets aktier på Nasdaq Stockholm kommer en valberedning att inrättas. Valberedningen planeras bestå av styrelsens ordförande (beroende i förhållande till bolaget och bolagsledning- en) och ytterligare två ledamöter.

Verkställande direktör och koncernledning

Vd utses av styrelsen och har främst ansvar för bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och vd anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för vd. Vd ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen till styrelsen och är föredragande av materialet på styrelsesammanträden.

Enligt instruktionen för vd är vd ansvarig för finansiell rapportering i bolaget och ska följaktligen säkerställa att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att styrelsen fortlöpande ska

kunna utvärdera Klöverns finansiella ställning.

Vd ska fortlöpande hålla styrelsen informerad om utvecklingen av Klöverns verksamhet, omsättningens storlek, bolagets resultat och finansiella ställning, likviditets- och creditsituation, viktiga affärshändelser samt andra omständigheter som inte kan antas vara av oväsentlig betydelse för bolagets aktieägare att styrelsen känner till (till exempel väsentliga tvister, uppsägning av avtal som är viktiga för Klövern samt betydande omständigheter som rör Klöverns anläggningar). Utöver verkställande direktör Rickard Langerfors har koncernledningen under räkenskapsåret bestått av vice verkställande direktör och CFO Mathias Wallestam, chef projektutveckling Erik Ihse, affärsutvecklingschef Sofia Bredberg Hanser, förvaltningschef Anna-Karin Malmqvist, kommunikation- och marknadschef Annacarin Björne, säljchef Niklas Malmfors och hållbarhetschef Teresa Mattisson.

I mars 2026 meddelades att Mathias Wallestam har utsetts till ny vd på Klövern. Han ersätter Rickard Langerfors som lämnar vd-posten för en ny ledarroll på Klövern som chef för affärssegmentet Utveckling. Båda tillträdde sina respektive tjänster den 16 mars 2026.

Ersättningar till styrelse, ledande befattningshavare och revisor samt anställningsvillkor för ledande befattningshavare

Ersättningar till styrelseledamöter

Vid årsstämman 29 april 2025 beslutades att inget styrelsearvode skall utgå för tiden intill slutet av nästa årsstämma. En extra bolagsstämma den 1 mars 2026 beslutade att arvode till styrelsens ledamöter för tiden intill slutet av årsstämman 2027 ska utgå med 800 000 kronor till styrelsens ordförande och med 400 000 kronor till var och en av de övriga ledamöterna. Inget ytterligare arvode ska utgå till styrelseledamot som utför utskottsarbete. Inget arvode ska heller utgå till styrelsesuppleanter. Tre styrelseledamöter har meddelat att de avstår arvode.

Riktlinjer för ersättning till vd och övriga ledande befattningshavare

Ersättning till ledande befattningshavare ska enligt koden bestäm-

mas i enlighet med bolagets Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Ersättningen består av fast lön, rörliga ersättningar, pension och andra förmåner. Bolagsstämman har inte antagit riktlinjer för ersättning till ledande befattningssinnehavare. Styrelsen har beslutat om vd:s ersättning och har delegerat till vd att besluta om övriga ledande befattningshavares ersättningar.

För att undvika att bolagets ledande befattningshavare uppmuntras till osunt risktagande ska det finnas en grundläggande balans mellan fast och rörlig ersättning. Dessutom kan bolagets årsstämma, om så beslutas, lämna erbjudande om långsiktiga incitamentsprogram såsom aktie- eller aktiekursrelaterade incitamentsprogram.

Varje ledande befattningshavare ska erbjudas en fast lön som är marknadsmässig och baserad på arbetets svårighetsgrad och den ledande befattningshavarens erfarenhet, ansvar, kompetens och arbetsinsats. Varje ledande befattningshavare kan därutöver, från tid till annan, erbjudas rörlig lön (bonus) att utgå kontant. Rörlig ersättning ska grundas på tydliga, förutbestämda och mätbara kriterier och ekonomiska resultat och i förväg uppsatta individuella mål och verksamhetsmål samt vara utformade med syfte att främja bolagets långsiktiga värdeskapande. De ledande befattningshavarna ska erbjudas pensionsvillkor som är marknadsmässiga. Uppsägningstid och avgångsvederlag för ledande befattningshavare ska tillsammans inte överstiga 24 månaders fast lön. Avgångsvederlag ska endast kunna utgå vid uppsägning från bolagets sida. Styrelsen får besluta om avvikelse från denna begränsning om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl.

Styrelsen ska inför varje årsstämma överväga om ytterligare aktie- eller aktiekursrelaterade incitamentsprogram ska föreslås bolagsstämma eller inte. Det är bolagsstämman som beslutar om sådana incitamentsprogram. Incitamentsprogram ska bidra till långsiktig värdetillväxt och medföra att deltagande befattningshavares intressen sammanfaller med aktieägarnas. Emissioner och överlåtelse av värdepapper som beslutats av bolagsstämma enligt reglerna i kapitel 16 aktiebolagslagen (2005:551) omfattas inte av dessa riktlinjer i den mån bolagsstämma har eller kommer att fatta sådana beslut.



Anställningsvillkor för vd och avtal med ledande befattningshavare

Beslut om ersättningsnivåer under räkenskapsåret 2025 och övriga anställningsvillkor för Klöverns verkställande direktör under 2025 har fattats av ersättningsutskottet.

Vd har enligt sitt anställningsavtal en fast månadslön och en rörlig ersättning uppgående till maximalt sex månadslöner. Därutöver gör Klövern varje månad marknadsmässiga pensionspremieavsättningar till vd:s pensionsförsäkring. Både Klövern och vd ska iakttä sex månaders uppsägningstid. Vid uppsägning från Klöverns sida har Klövern rätt att omedelbart skilja vd från dennes befattning och neka tillträde till Klöverns lokaler och egendom. Utöver uppsägningstiden har vd rätt till ett avgångsvederlag motsvarande tolv månadslöner, beräknat på vd:s fasta månadslön, förutsatt att det är Klövern som

sagt upp anställningsavtalet och vd inte har blivit avskedad.

Övriga ledande befattningshavare är berättigade till rörlig ersättning uppgående till mellan tre och sex månadslöner och beror på bolagets resultat samt arbetstagarens arbetsinsats. Den rörliga ersättningen fastställs årligen av bolagets vd och styrelse. Klövern ska iakttä uppsägningstid i enlighet med lagen om anställningsskydd. De övriga befattningshavarna ska iakttä samma uppsägningstid, dock längst tre alternativt sex månader. CFO är berättigad till ett avgångsvederlag motsvarande sex månadslöner, beräknat på den fasta månadslönen, förutsatt att det är Klövern som sagt upp anställningsavtalet och CFO inte blivit avskedad.

Tre ledande befattningshavare omfattas av ett incitamentsprogram för ledande befattningshavare, enligt beslut på extra

bolagsstämma under 2024. Programmet innebar i korthet att en extra rörlig lön utbetalades och att nettolönen användes till att teckna nyemitterade preferensaktier i Klövern AB. Sammanlagt 162 preferensaktier emitterades till marknadsvärde till de tre ledande befattningshavarna.

Övriga bonus- och incitamentsprogram

För att skapa motivation, incitament och lojalitet i verksamheten ska tillsvidareanställda i Klövern ha rätt till rörlig ersättning ("bonus") från och med dagen för tillsvidareanställning, under förutsättning att villkoren för bonus är uppfyllda. Bonus ska baseras på mätbara mål som beslutas årligen av koncernledningen. Beslut om mål och kommunikation till berörda medarbetare sker enligt den process som koncernledningen beslutar för året. Bonus ska beräknas utifrån uppfyllelse av fastställda mål.

Styrelsen beslutade under 2025 att inrätta tre incitamentsprogram för samtliga anställda inom Klövernkongcernen. Beslutet och villkoren för det första programmet godkändes av en extra bolagsstämma den 1 mars 2025. Klövern erbjuder de anställda att teckna teckningsoptioner för stamaktier i Klövern AB. Optionerna löper på fyra år. Varje option ger den anställde rätt att förvärva en aktie för en i förväg fastställd teckningskurs. För att erhålla en option erlagger den anställde en premie vid tecknandet. Premien och teckningskursen är fastställd baserat på Klöverns nuvarande marknadsvärde och en marknadsmässig avkastning. De tre programmen löper 2025-2029, 2026-2030 och 2027-2031.

Intern kontroll

Strukturen för kongcernens interna kontroll baseras på COSO-ramverket och består av byggstenarna kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt styrning och uppföljning för att uppnå god intern kontroll. Bolaget har antagit en bolagsstyrningspolicy vilken inkluderar intern kontroll. Den interna kontrollen inbegriper kontroll över Klöverns organisation, rutiner och åtgärder. Ändamålet med god intern kontroll är att uppnå en effektiv verksamhet som uppnår sina mål, säkerställa tillförlitlig intern och extern finansiell rapportering samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policyer och instruktioner.

mkr	Invald år	Styrelsearvode	Lön, annan ersättning (inklusive förmåner), pension	Närvaro antal styrelsemöten
Petri Valkama, styrelseordförande	2023	-	-	33
Patrik Essehorn, styrelseledamot	2018	-	-	31
Joakim Alm, styrelseledamot	2022	-	-	30
Richard Dahlberg, styrelseledamot	2023	-	-	32
Sebastian Vallgård, styrelseledamot	2023	-	-	32
Anna Magnusson, styrelsesuppleant	2024	-	-	31
Patrick Lilius, styrelsesuppleant	2024	-	-	15
Summa		-	-	

Ersättningar till ledande befattningshavare under 2025

mkr	Löner och annan ersättning (inklusive förmåner)	Rörlig ersättning	Pension	Total ersättning och pensioner
Rickard Langerfors, vd	2,9	0,4	0,8	4,1
Övriga ledande befattningshavare (7 personer)	10,0	1,6	2,3	17,0
Summa	12,9	1,9	3,1	21,1



Revision

Enligt bolagets bolagsordning ska bolaget utse en revisor utan suppleant eller ett registrerat revisionsbolag. Bolagets revisor är sedan 2024 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, som vid årsstämman 2025 omvaldes för tiden intill slutet av årsstämman 2026. Huvudansvarig revisor är Daniel Algotsson. Daniel Algotsson är auktoriserad revisor och medlem i FAR. Bolagets revisor presenteras närmare under avsnittet ”Styrelse och revisor”.

Revisorn ska granska bolagets årsredovisning, hållbarhetsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och vd:s förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman. Med revisionsuppdrag avses granskning av bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

För räkenskapsåret 2025 uppgick den totala ersättningen till bolagets revisor till 2,8 mkr.

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.

Bolagets styrelse har bland annat antagit en informationspolicy och en insiderpolicy i syfte att säkerställa en korrekt och god kvalitet på bolagets information och hantering av insiderinformation såväl externt som internt. Bolagets styrelseordförande hanterar övergripande ägarrelaterade frågeställningar medan verkställande direktören har det övergripande ansvaret för bolagets externa kommunikation. Policyer och riktlinjer avseende informationsgivning och insiderregler samt uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal och bolagsledningen går igenom regelverket med anställda. Bolagets regelverk är utformat efter

svensk lagstiftning, Nasdaq Stockholms regelverk och Koden samt EU:s marknadsmissbruksförordning (MAR). Samtliga finansiella rapporter och pressmeddelanden publiceras på bolagets webbplats (www.klovern.se) i direkt anslutning till offentliggörandet.

Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

Det förekommer inga familjeband mellan några av styrelseledamöterna eller ledande befattningshavare. Det föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och de ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot bolaget och deras privata intressen och/eller andra åtaganden. Det förekommer inte heller några avtal mellan koncernbolag och bolagets medlemmar i förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan om förmåner efter att respektive uppdrag har avslutats. Styrelseledamoten Patrik Essehorn är delägare i Walthon Advokater AB, som regelbundet tillhandahåller legal rådgivning till koncernen. Utöver vad som framgår ovan har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) representerat ett företag som försatts i konkurs eller likvidation, eller varit föremål för konkursförvaltning, (iii) varit föremål för anklagelse och/eller sanktion av i lag eller förordning bemyndigande myndigheter (däribland godkända yrkessammanslutningar) eller (iv) förbjudits av domstol att ingå som medlem av en emittents förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via bolagets adress, Klövern AB, Kungsgatan 5, 3 trappor, 111 43 Stockholm.



Styrelse och revisor



Petri Valkama
Styrelseordförande

Född
1984

Utbildning
Civilingenjör (MSc)

Andra uppdrag/styrelseuppdrag
Partner & Deputy CIO Urban
Partners, Styrelseordförande i 7R SA.

Tidigare erfarenhet
Partner Urban Partners med ansvar
för bostäder, McKinsey & Co.

Oberoende i förhållande till Bolaget
och bolagsledningen. Beroende
i förhållande till Bolagets större
aktieägare.



Patrik Essehorn
Styrelseledamot

Född
1967

Utbildning
Jur. kand.

Andra uppdrag/styrelseuppdrag
Styrelseordförande i Corem
Property Group AB (publ), Managing
Partner och styrelseledamot i
Walthon Advokater AB, styrelseleda-
mot i M2 Asset Management AB.

Tidigare erfarenhet
Styrelseledamot i A Group of Retail
Assets AB. Styrelseordförande i JR
Markteknik AB. Delägare i MAQS
Advokatbyrå.

Beroende i förhållande till Bolaget
och bolagsledningen. Oberoende
i förhållande till Bolagets större
aktieägare.



Joakim Alm
Styrelseledamot

Född
1961

Utbildning
Ekonomistudier, Uppsala Universitet

Andra uppdrag/styrelseuppdrag
Styrelseuppdrag i ALM Equity AB,
Kakel Max AB och QARBO Property
AB.

Tidigare erfarenhet
Grundare, styrelseledamot och vd i
ALM Equity AB, styrelseordförande
Skarnvest AB samt styrelseleda-
mot i Svenska Nyttobostäder AB.
Grundare, styrelseledamot och vd i
gratistidningarna Bargain Pages Ltd,
England, Admag Holding, Indien,
och Admag Holding Australien samt
affärsutvecklare på Interline Phone.

Oberoende i förhållande till Bolaget
och bolagsledningen. Beroende
i förhållande till Bolagets större
aktieägare.



Rickard Dahlberg
Styrelseledamot

Född
1973

Utbildning
MSc, Real Estate, Finance, Bayes
Business School (fd Cass), Kungliga
Tekniska Högskolan (KTH)

Andra uppdrag/styrelseuppdrag
CEO South Bay AB, styrelseuppdrag
inom South Bay AB-gruppen.

Tidigare erfarenhet
Medgrundare, partner, styrelsele-
damot och ägare Urban Partners,
GE Capital Real Estate, Cushman &
Wakefield/DTZ Capital Market.

Oberoende i förhållande till Bolaget
och bolagsledningen. Beroende
i förhållande till Bolagets större
aktieägare.



Sebastian Vallgård
Styrelseledamot

Född
1984

Utbildning
Cass Business School (M.Sc),
Kungliga Tekniska Högskolan (B.Sc)

Andra uppdrag/styrelseuppdrag
Urban Partners, diverse
styrelseuppdrag/uppdrag via
bolag inom Urban Partners,
Transaktionschef, Urban Partners
Sverige.

Tidigare erfarenhet
Transaktionskonsult, Savills.

Oberoende i förhållande till Bolaget
och bolagsledningen. Beroende
i förhållande till Bolagets större
aktieägare.



Daniel Algotsson
Huvudansvarig revisor Öhrlings
PricewaterhouseCoopers AB

Född
1982

Utbildning
Magisterexamen i företagsekonomi,
Handelshögskolan vid Göteborgs
Universitet, Auktoriserad revisor.

Andra uppdrag
Altor, Coeli, Proventus, Sjötte AP-
fonden, Sparbössan Fastigheter,
Urban Partners.

En extra bolagsstämma har hållits den 1 mars 2026 där Anders Oscarsson valts som ny styrelseordförande i Klövern AB (publ) för tiden intill slutet av nästa årsstämma. På stämman valdes även Stefan Dahlbo, Thirza Hamrin och Charlotte Hybinette som nya styrelseledamöter för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Tidigare styrelseledamöter och styrelse-suppleanter kvarstår som styrelseledamöter.



Ledning



Anna-Karin Malmqvist
Förvaltningschef

Född
1988

Utbildning
KTH, civilingenjör

Tidigare erfarenhet
Chef Bostad Genova
Property Group AB,
förvaltningschef Region
Stockholm/Uppsala
Wallenstam AB.

Teresa Mattisson
Hållbarhetschef

Född
1973

Utbildning
Lunds Tekniska Högskola,
civilingenjör

Tidigare erfarenhet
Hållbarhetschef Klöver/
Corem Property Group.
Bakgrund som chef inom
försäljning, energipro-
duktion och investeringar
på E.ON, samt CSR- och
klimatrelaterade frågor
på Sida.

Annacarin Björne
Kommunikations- och
marknadschef

Född
1967

Utbildning
Schiller International
University, BBA
International Business
and Marketing

Tidigare erfarenhet
Kommunikationschef
Fastighets AB Balder, kon-
sult på Influence och Allies,
varumärkes- och insam-
lingschef Cancerfonden,
presschef H&M AB.

Rickard Langerfors
VD

Född
1972

Utbildning
KTH, högskoleingenjör

Tidigare erfarenhet
Affärsutvecklings- och
transaktionschef Nrep,
vice vd Magnolia Bostad
AB, Projektchef Magnolia
Bostad AB, Projektchef,
projektledare, produkt-
chef Skanska Nya Hem,
Förvaltare, projektledare
HSB Bostad AB.

Sofia Bredberg Hanser
Affärsutvecklingschef

Född
1982

Utbildning
KTH, civilingenjör

Tidigare erfarenhet
Affärsutvecklare Nrep,
affärsutvecklare SSM AB,
affärsutvecklare/projekt-
chef HSB Bostad AB.

Mathias Wallestam
CFO & vice VD

Född
1983

Utbildning
Handelshögskolan
i Stockholm, MSc
Economics and Business
Administration, Finance

Tidigare erfarenhet
Chef affärsutveckling
Corem Property Group
AB, Chef affärsutveckling
Tobin Properties AB,
Management konsult
Accenture Strategy samt
Aktieanalytiker Carnegie
Investment Bank.

Niklas Malmfors
Säljchef

Född
1975

Utbildning
Westerlundska
gymnasiet,
naturvetenskaplig linje

Tidigare erfarenhet
Vd Österling Bygg
AB, kontorschef
Tengbomgruppen AB,
affärschef med ansvar
bostadsaffären Uppsala/
Gävle Dala NCC Sverige
AB.

Erik Ihse
Projektutvecklingschef

Född
1979

Utbildning
Stockholms Universitet,
civilekonom

Tidigare erfarenhet
Affärsutvecklare Nrep,
Ackvisitör och projekt-
chef Ikano Bostad AB,
projektledare Bryggan,
Projektledare Lennart
Ericsson Fastigheter
AB, Marknadsansvarig
Familjebostäder AB.

Efter balansdagen har Mathias Wallestam utsetts till ny VD på Klöver. Han ersätter Rickard Langerfors som väljer att lämna VD-posten för en ny ledarroll på Klöver som chef för affärssegmentet Utveckling. Båda tillträdde sina respektive tjänster den 16 mars 2026.



Ägare

Klövern hade 16 aktieägare per den 31 december 2025. Urban Partners (f.d. Nrep) via fond är den största ägaren med 75,85 procent av kapital och röster. Corem Property Group äger 7,74 procent, ALM Equity äger 14,14 procent och övriga aktieägare 2,26 procent.

Sedan Urban Partners (f.d. Nrep) förvärvade sina aktier via fond har nya aktier för sammanlagt 1 730 mkr emitterats. Corem Property Group och ALM Equity har avstått från att delta i dessa emissioner. Urban Partners (f.d. Nrep) har i samband med förvärvet förbundit sig att teckna riktade nyemissioner för ytterligare 1 100 mkr med möjlighet att teckna riktade nyemissioner som över tid uppgår till totalt cirka 4 miljarder kronor. Under föregående år emitterades även 162 preferensaktier.

Ägare	Antal stamaktier	Kapital, procent	Röster, procent
Urban Partners Nrep NSF V	156 518 511	75,85	75,85
Corem Property Group	15 975 370	7,74	7,74
ALM Equity	29 182 659	14,14	14,14
Övriga aktieägare	4 670 996	2,26	2,26
Totalt	206 347 536	100,00	100,00





Risker och osäkerhetsfaktorer

Klöverns riskhantering baseras på verksamhetsmål fastställda av styrelsen. Med en effektiv riskhantering ökar sannolikheten för att de uppsatta verksamhetsmålen uppnås.

Riskhantering utförs i det dagliga arbetet i samtliga delar av verksamheten. Processen är utformad för att möjliggöra tidig identifiering och förståelse för bolagets risker, vilket ger förutsättningar att vidta åtgärder som minskar riskexponeringen. Arbetet med att identifiera, analysera, hantera och följa upp risker sker enligt en strukturerad och koncernövergripande process.

Årligen uppdateras koncernens riskuniversum, där ledning och nyckelpersoner fastställer de väsentliga riskerna baserat på interna analyser och revisionsrapporter. Riskerna bedöms utifrån sannolikhet och konsekvens enligt en tregradig skala, vilket ger ett sammanlagt riskvärde som styr prioriteringen av åtgärder. De risker som bedöms ha högst riskvärde prioriteras för omedelbara insatser.

För varje risk utses en riskägare med ansvar för handlingsplan och uppföljning. Framdrift och åtgärdernas effektivitet följs kvartalsvis och sammanställs i koncernens riskrapport, som rapporteras halvårsvis till revisionsutskottet och därefter till styrelsen för godkännande. Rapporten omfattar beskrivning av de väsentliga riskerna, deras bedömning, genomförda åtgärder och utvärdering av handlingsplanernas effektivitet. Tabellen nedan visar Klöverns huvudsakliga risker och bedömd risk.

Nedan följer en mer utförlig beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer

Risk	Sannolikt	Konsekvens	Riskvärde
Regler och förordningar	2	1	2
Bostäder, marknad och konkurrens	2	2	4
Transaktion och portfölj	1	2	2
Projektutveckling och genomförande	3	2	6
Förvaltning, uthyrning	1	1	1
Förvaltning, drift och underhåll	1	1	1
Försäljning bostäder	3	3	9
Klimatförändringar och miljörisker	2	1	2
Arbetsmiljö, mänskliga rättigheter och korruption	2	1	2
Kompetens och arbetsmiljö	1	2	2
IT- och informationssäkerhet	1	2	2
Kriser	1	2	2
Likviditet	1	2	2
Finansiering	2	2	4
Räntor	1	2	2
Byggrätts- och fastighetsvärden	1	2	2
Felaktig rapportering	2	2	4

Sannolikhet/konsekvens låg = 1
 Sannolikhet/konsekvens medel = 2
 Sannolikhet/konsekvens hög = 3

Riskvärde låg = 1-2
 Riskvärde medel = 3-5
 Riskvärde hög = 6-9

Risk kan definieras som osäkerheten om en händelse kommer att inträffa och dess påverkan/konsekvens på en enhets förmåga att uppnå sina verksamhetsmål inom en given tidsperiod.

Strategiska risker
 Innefattar risker som kan hindra bolaget från att uppnå sin vision och sina mål. Strategiska risker är ofta förknippade med att verka i en specifik bransch. Innefattar även makroekonomiska risker.

Operationella risker
 Risker relaterade till effektivitet och effektiv hantering av resurser. Operationella risker är risker anslutna till interna processer, resurser, system och anställda.

Regelefterlevnadsrisker
 Regelefterlevnadsrisker innebär risk för ekonomiska och juridiska påföljder till följd av bristande efterlevnad av lagar, förordningar och regelverk.

Finansiella risker
 Risker som uppstår genom koncernens exponering mot finansiella faktorer så som ränta, likviditet, krediter och valutor.

Rapporteringsrisker
 Risker relaterade till kvaliteten i Klöverns finansiella rapportering, till följd av bristande intern kontroll, otillräckliga rutiner eller felaktig tillämpning av redovisningsprinciper.



Kategori	Område	Beskrivning	Hantering
Regelefterlevnad	Regler och förordningar	Bolaget står inför förändringar avseende lagar, förordningar och andra regler som kan ha en väsentlig påverkan på bolagets verksamhet (t ex bygglovsregler, riktlinjer för byggnation samt finansieringsregler).	Klövern har en kontinuerlig dialog med intressenter som påverkar den politiska agendan. Detta kompletteras med extern analys inriktad på att identifiera orsaker, trender och pågående förändringar avseende lagar, förordningar och andra regler. När väsentliga förändringar inträffar anpassar Klövern fortlöpande sina processer, beslut och vid behov även strategisk inriktning.
Strategisk	Bostäder, marknad och konkurrens	Bolaget står inför förändringar på bostadsmarknaden som påverkar utbudet av mark, tjänster eller efterfrågan på bostäder.	Bostadsmarknaden analyseras kontinuerligt av interna och externa experter för att förutse förändringar i marknadsförhållandena så tidigt som möjligt. Klövern genomför strukturerad informationsinsamling från kunder och marknaden samt optimerar kontinuerligt produktionskostnaderna för att erbjuda kunderna och marknaden de produkter de efterfrågar.
Operationell	Transaktion och portfölj	Bolaget tar flertalet ogynnsamma beslut gällande investeringar, avyttringar och projektutvecklingar. Vid förvärv finns risk att fastigheternas värde ej utvecklas enligt förväntan, att den tekniska standarden är sämre än bedömt eller att dolda miljörisker finns. Vid bolagsförvärv finns även risk för juridiska åtaganden inom det förvärvade bolaget samt en skattemässig risk.	God kontakt med marknaden och hög marknadskännedom prioriteras för att ge goda förvärvs- och avyttringsmöjligheter. Risker vid transaktioner hanteras genom att ha bred och hög kunskap inom fastighetsverksamhet och att vid varje förvärv genomföra sedvanlig ekonomisk och teknisk due diligence.
Operationell	Projektutveckling och genomförande	Bolaget levererar inte den planerade bostadsproduktionen i tid, med rätt kvalitet eller med de intäkter och kostnader som ursprungligen beräknades.	Risker relaterade till projektutveckling hanteras av en strukturerad intern verksamhetsstyrningsprocess. Klövern bedömer och hanterar risker genom utvecklade processer och rutiner.
Operationell	Förvaltning, uthyrning	Bolaget uppnår inte förväntade hyresnivåer eller uthyrningsgrad samt kunden betalar inte sina hyror i tid eller kan inte fullgöra sina förpliktelser.	Marknads- och fastighetsanpassade hyresvillkor samt produkter väl anpassade för det specifika läget och målgruppen. Proaktiv nyuthyrning samt dialog med kunden i kombination med tidig och snabb hantering vid försämrade betalningsförmåga.
Operationell	Förvaltning, drift och underhåll	Bolaget levererar inte enligt budgeterade kostnadsnivåer eller fastigheterna har högre grad av konstruktionsfel och skador än planerat.	Klövern har genom aktiv förvaltning god kunskap om fastigheterna. Ett kontinuerligt underhållsarbete görs (beroende på ålder) för att bibehålla och förbättra fastigheternas skick, vilket minskar risken för plötsligt omfattande reparationsbehov. Stort fokus läggs på effektiva energilösningar eller energibesparingsåtgärder för att ha god kontroll på och minimera taxebundna kostnader samt som en del i hållbarhetsarbetet.
Operationell	Försäljning bostäder	Bolaget uppnår inte förväntade försäljningsnivåer eller tidplaner.	Bostadsmarknaden och försäljningsstatistik analyseras kontinuerligt för att förstå och anpassa försäljningsstrategin till rådande marknadsförhållanden, utbud och efterfrågan på lokal nivå för respektive projekt och målgrupp.
Operationell	Klimatförändringar och miljörisker	Bolagets aktiviteter lever inte upp till internt beslutade eller externt gällande hållbarhetskrav, ökade fysiska klimatrisker, ökade kostnader för råvaror och material samt miljörisker.	Klöverns Hållbarhetspolicy och mål är en central del i verksamheten och bolaget arbetar aktivt med hållbarhet i upphandling av entreprenader, material och tjänster samt miljöcertifiering av byggnader. Vid förvärv genomför Klövern klimat- och miljöundersökningar för att identifiera eventuella risker. Vid oklarheter begränsar Klövern sin exponering genom marknadsmässiga garantier. Klövern kartlägger kontinuerligt förekomsten av eventuella miljöföreningar i fastighetsbeståndet.



Kategori	Område	Beskrivning	Hantering
Operationell	Arbetsmiljö, mänskliga rättigheter och korruption	Som en kommande stor aktör inom bygg- och fastighetsbranschen finns risker främst i entreprenörsledet kopplat till arbetsmiljö, kriminalitet och arbetsvillkor. En incident kan ha en negativ påverkan på människor samt skada bolagets anseende och verksamhet.	Klöverns uppförandekod för leverantörer är med i alla upphandlingar och avtal. Klöver har en strukturerad process för tydlig kravställning, granskning och uppföljning av entreprenörer avseende sociala risker, samt extern visuellblåsarfunktion.
Operationell	Kompetens och arbetsmiljö	Bolaget upprätthåller inte en attraktiv och motiverande arbetsmiljö som attraherar och behåller kompetens som möjliggör för bolaget att nå uppsatta mål.	Klöver har en strukturerad process för rekrytering, kompetensförsörjning och utveckling samt lägger stor vikt vid att stärka sitt anseende som arbetsgivare och säkerställa en balanserad "work-life balance". Klöver erbjuder konkurrenskraftiga anställningsvillkor och har skapat en feedback-kultur som kompletteras med anonyma medarbetarundersökningar.
Operationell	IT och informationssäkerhet	Bolagets IT-miljö uppfyller inte de operationella kraven vad gäller funktionalitet, tillförlitlighet och datasäkerhet.	Bolaget verkar i en modern och övervakad IT miljö med bland annat struktur och styrning avseende delning av information. Klöver har ett aktivt arbete kring IT-säkerhet inklusive rutiner och internkontroller för informationsklassning, behörighetsstyrning, back up, molntjänster, leverantörer mm. Rutiner för incidenthantering, löpande uppföljning av funktionalitet och processer samt bolagets kontinuitets- och återställningsplan verkar för tillförlitlighet och funktionalitet för användarna.
Operationell	Kriser	Bolaget är inte förberett att på ett effektivt sätt hantera krissituationer, såsom en global pandemi.	Klöver arbetar med dokumenterade processer för krishantering och har etablerade rutiner samt en digital portal för stöd vid kriser. Bolaget har tillgång till extern krissupport vid behov. Ledningsgruppen genomför återkommande krisövningar och uppföljningar för att säkerställa att krisberedskap och hantering sker i enlighet med beslutade processer och kontinuitetsplaner.
Finansiell	Likviditet	Risk för att bolaget inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten.	Klöver har en finanspolicy beslutad av styrelsen med mål för bland annat kapitalbindning och låneförfall. Strukturerad process för att löpande följa och prognostisera koncernens likviditet som syftar till att säkerställa optimal nivå av finansiering och likviditet vid varje given tidpunkt. Kontrakterande av erforderliga limitutrymmen och krediter för den löpande driften. Inga nya projekt byggstartas utan säkerställd finansiering.
Finansiell	Finansiering	Bolaget kan inte säkerställa finansieringsbehovet inom förväntad tid, volym eller kostnad.	Genom att vara aktiv på kreditmarknaden, ha flera kapitalkällor och kreditgivare minskar risken att inte få tillgång till finansiering. Genom tillgång till outnyttjade kreditramar begränsas risken ytterligare.
Finansiell	Räntor	Bolaget står inför negativa förutsättningar på räntemarknaden.	Klöver har en finanspolicy med mål för ränteriskhantering som beslutas av styrelsen. För att undvika kraftigt stigande räntor i befintliga låneavtal hanteras risken genom derivat. För att minska ränterisk i nyupplåning har bolaget flera olika kapitalkällor och flera olika motparter. Bolaget arbetar aktivt med att sänka räntekostnaderna.
Finansiell	Byggräts- och fastighetsvärden	Bolaget står inför negativa värdeförändringar i sina byggrätter och fastigheter.	Extern värdering av samtliga fastigheter görs kvartalsvis. Genom att vara aktiv på transaktionsmarknaden har Klöver god lokalkännedom och kunskap om hur marknaden ser ut på de orter där Klöver verkar. Detta kompletteras med kontinuerliga analyser av portföljens sammansättning och förutsättningar. Projekt för förbättring av intäkter och kostnader samt förädling drivs löpande på förvaltningsbeståndet.
Rapportering	Felaktig rapportering	Bolaget publicerar felaktig finansiell och icke-finansiell information till kapitalmarknaden eller myndigheter.	Klöver har en strukturerad process för finansiell rapportering och informationsgivning till marknaden samt informationspolicy och insiderpolicy beslutade av styrelsen.



FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	52
Koncernens balansräkning	53
Koncernens förändring av eget kapital	55
Koncernens kassaflödesanalys	56
Moderbolagets resultaträkning, rapport över totalresultat och balansräkning	57
Moderbolagets förändring av eget kapital	58
Moderbolagets kassaflödesanalys	59
Noter	60
Revisionsberättelse	84
Flerårsöversikt	86
Nyckeltal	87
Definitioner	88



Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat

Resultaträkning

Belopp i mkr	not	2025	2024
Nettoomsättning	3	219,8	221,4
Övriga intäkter		0,0	0,3
Kostnader för produktion och drift	5, 7	-105,4	-86,0
Bruttoresultat		114,4	135,7
Försäljnings- och administrationskostnader	5, 6, 7	-105,5	-109,4
Rörelseresultat		8,9	26,3
Finansiella intäkter	8	3,8	2,1
Finansiella kostnader	8	-83,8	-82,1
Resultat efter finansiella poster		-71,1	-53,7
Värdeförändring derivat	14	2,2	-1,1
Nedskrivning goodwill	10	-	-11,4
Nedskrivning och återföring tidigare nedskrivning exploateringsprojekt	11	2,4	109,4
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	12	642,4	149,1
Realiserade värdeförändringar		-3,0	-
Resultat före skatt		572,9	192,3
Skatt på årets resultat	9	-77,7	-65,1
Årets resultat		495,2	127,2

Rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2025	2024
Årets resultat	495,2	127,2
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	495,2	127,2
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	495,2	127,2
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	495,2	127,2
Genomsnittligt antal aktier, tusental	199 521,6	167 140,9
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	2,48	0,76

Kommentarer till koncernens resultaträkning

Nettoomsättningen uppgick under perioden till 219,8 (221,4) mkr och bruttoresultatet till 114,4 (135,7) mkr.

Försäljnings- och administrationsomkostnader minskade till 105,5 (109,4) mkr. Rörelseresultatet minskade till 8,9 (26,3) mkr.

Totala orealiserade värdeförändringar uppgick till 647,0 (245,9) mkr och bestod av värdeförändring förvaltningsfastigheter 642,4 (149,1) mkr, netto nedskrivning och återföring av tidigare nedskrivning exploateringsprojekt 2,4 (109,4) mkr samt nedskrivning goodwill om - (-11,4) mkr. Värdeförändring på derivat ingår med 2,2 (-1,1) mkr.

Årets skatt om -77,7 (-65,1) mkr bestod av aktuell skatt om -1,3 (0,8) mkr och en uppskjuten skatt om -76,4 (-64,2) mkr. Årets resultat uppgick till 495,2 (127,2) mkr.



Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	10	153,1	151,2
Exploateringsprojekt	11	1 217,0	1 207,5
Förvaltningsfastigheter	12	8 834,8	6 757,9
Nyttjanderättstillgångar	13	123,0	105,1
Derivat	14	2,0	-
Övriga anläggningstillgångar		4,0	4,0
Summa anläggningstillgångar		10 333,9	8 225,7
Omsättningstillgångar			
Bostadsrätter i produktion	15	124,6	-
Kundfordringar	14, 20	4,9	5,2
Övriga fordringar	14, 20	51,7	46,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	18,9	13,4
Likvida medel	14, 17	853,2	150,3
Summa omsättningstillgångar		1 053,3	215,4
SUMMA TILLGÅNGAR		11 387,2	8 441,1

Kommentarer till koncernens balansräkning

Klöver ägde vid årets utgång förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt med ett bokfört värde om 10 051,8 (7 965,4) mkr.

Immateriella tillgångar om 153,1 (151,2) mkr bestod främst av goodwill som uppkommit vid rörelseförvärv men även av varumärket Klöver. Se vidare immateriella tillgångar not 10.

Nyttjanderättstillgångar uppgick till 123,0 (105,1) mkr där 115,5 (91,6) mkr avser tomträttsavtal.



Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	19		
Aktiekapital		20,6	18,2
Övrigt tillskjutet kapital		11 255,9	10 556,0
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-3 519,4	-4 014,5
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		7 757,2	6 559,7
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	14, 20	2 242,9	211,9
Derivat	14	-	0,2
Leasingskuld	13, 14	121,9	104,0
Uppskjutna skatteskulder	9	279,8	208,4
Summa långfristiga skulder		2 644,6	524,5
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	14, 20	770,2	1 234,5
Leverantörsskulder	14	45,1	15,2
Aktuella skatteskulder		1,7	0,9
Övriga kortfristiga skulder	14	77,2	3,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	91,3	103,2
Summa kortfristiga skulder		985,4	1 356,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 387,2	8 441,1

Kommentarer till koncernens balansräkning

Vid periodens utgång bestod koncernens finansiering främst av eget kapital om 7 757,2 (6 559,7) mkr. Ökningen jämfört med föregående år beror på att kapitalet har stärkts av nyemissioner om 699,8 (550,1) mkr, netto efter emissionskostnader. Under perioden har ingen utdelning skett.

Därutöver fanns 3 013,1 (1 446,4) mkr i räntebärande lån, som innefattar skulder till kreditinstitut och obligationslån. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 853,2 (150,3) mkr. Se vidare not 17.



Koncernens förändring av eget kapital

Hänförligt till moderföretagets ägare

Belopp i mkr	not 19	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
Ingående eget kapital 2024-01-01		15,4	10 008,7	-4 141,7	5 882,4
Årets resultat		-	-	127,3	127,3
Övrigt totalresultat		-	-	-	-
Periodens totalresultat		-	-	127,3	127,3
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>					
Nyemission		2,8	547,3	-	550,1
Emissionskostnader		-	-	-	-
Summa		2,8	547,3	-	550,1
Utgående eget kapital 2024-12-31		18,2	10 556,0	-4 014,5	6 559,7
Ingående eget kapital 2025-01-01		18,2	10 556,0	-4 014,5	6 559,7
Årets resultat		-	-	495,2	495,2
Övrigt totalresultat		-	-	-	-
Periodens totalresultat		-	-	495,2	495,2
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>					
Teckningsoptioner		-	2,5	-	2,5
Nyemission		2,4	697,6	-	700,0
Emissionskostnader		-	-0,2	-	-0,2
Summa		2,4	699,9	-	702,3
Utgående eget kapital 2025-12-31		20,6	11 255,9	-3 519,4	7 757,2

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Bruttoresultat		114,4	135,7
Försäljnings- och administrationskostnader		-105,9	-109,5
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	22	0,1	0,1
Erhållen ränta		3,8	-
Erlagd ränta		-64,8	-78,9
Betald inkomstskatt		-23,0	-17,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-75,4	-69,8
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Investeringar bostadsrätter i produktion		-37,9	-
Förändring kortfristiga fordringar		-10,4	-10,1
Förändring kortfristiga skulder		48,5	35,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-75,3	-44,8
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt		-1 379,7	-527,1
Förvärv av fastigheter via dotterföretag, netto likviditetspåverkan		-124,8	-20,2
Avyttring av fastigheter via dotterföretag, netto likviditetspåverkan		159,6	-
Investering i immateriala tillgångar		-1,9	-0,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 346,9	-551,0

Belopp i mkr	not	2025	2024
Finansieringsverksamheten	22		
Nyemission		700,0	550,1
Emissionskostnader		-0,2	-
Teckningsoptioner		2,5	-
Upptagna räntebärande skulder		1 437,6	85,1
Amortering av lån		-14,8	-161,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 125,1	473,5
Årets kassaflöde		702,9	-122,4
Likvida medel vid årets början		150,3	272,7
Likvida medel vid årets slut	17	853,2	150,3

Kommentarer till koncernens kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten före rörelsekapitalförändring uppgick till -75,4 (-69,8) mkr. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -75,3 (-44,8) mkr.

Nettoinvesteringarna uppgick till -1 346,9 (-551,0) mkr och avsåg främst investeringar i befintliga fastigheter om -1 379,7 (-527,1) mkr. Försäljning av förvaltningsfastigheter och projekt påverkade kassaflödet positivt med 159,6 (-) mkr. Förvärv av förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt har påverkat kassaflödet med -124,8 (-20,2) mkr.

Upptagandet av räntebärande skulder var netto 1 422,8 (-76,7) mkr och avser huvudsakligen en obligation men även byggnadskreditiv och slutplaceringar i färdigställda fastigheter. Koncernen har även emitterat aktier till befintliga ägare om 700,0 (550,1) mkr.

Koncernens likvida medel har förändrats med 702,9 (-122,4) mkr, från 150,3 (272,7) mkr vid årets början till 853,2 (150,3) mkr vid årets slut.



Moderbolagets resultaträkning, rapport över totalresultatet och balansräkning

Resultaträkning

Belopp i mkr	not	2025	2024
Nettoomsättning	24	59,4	42,0
Rörelsens kostnader	24	-148,0	-150,1
Rörelseresultat		-88,5	-108,1
Finansiella poster			
Finansnetto		-11,3	1,7
Bokslutsdispositioner	25	34,8	78,5
Resultat före skatt		-64,3	-27,9
Skatt	9	-0,1	-
Årets resultat		-64,4	-27,9

Rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	2025	2024
Årets resultat enligt resultaträkningen	-64,4	-27,9
Övrigt totalresultat	-	-
Summa årets totalresultat	-64,4	-27,9

Moderbolagets nettoomsättning består av fakturerade tjänster till koncernbolag. Moderbolaget fakturerar koncernens bolag för projektledartjänster och administrationstjänster.

Rörelsens kostnader består främst av löner och andra personalkostnader, hyra av kontorslokal, kostnader för bokföring, rapportering och revision samt konsultkostnader.

Under året har bolaget emitterat obligationer för 800 mkr och tillskjutit medel till koncernens verksamheter genom tillskott. Aktieägartillskott till dotterbolaget Klöver Ben AB har gjorts med 800,0 (1 214,7) mkr.

Balansräkning

Belopp i mkr	not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		2,7	0,8
Inventarier		0,1	0,1
Aktier och andelar i dotterbolag	18, 26	9 320,1	8 520,1
Övriga långfristiga tillgångar		3,7	2,9
Summa anläggningstillgångar		9 326,5	8 523,9
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos dotterbolag	24	-	55,2
Kortfristiga fordringar		42,0	4,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	-	3,0
Likvida medel	17	498,0	8,4
Summa omsättningstillgångar		540,1	70,7
SUMMA TILLGÅNGAR		9 866,6	8 594,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	19	20,6	18,2
Reservfond		0,2	0,2
Fritt eget kapital			
Överkursfond		3 303,5	2 606,2
Balanserade vinstmedel		5 671,0	5 696,4
Årets resultat		-64,4	-27,9
Summa eget kapital		8 931,0	8 293,1
Skulder			
Skulder till kreditgivare	14	787,4	-
Skulder till koncernföretag	24	99,5	280,4
Övriga skulder		3,7	1,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	45,0	20,1
Summa skulder		935,5	301,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 866,6	8 594,6



Moderbolagets förändring av eget kapital

Belopp i mkr	not 19	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01		15,4	0,2	2 058,9	5 696,5	7 770,9
Årets resultat		-	-	-	-27,9	-27,9
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>						
Nyemission		2,8	-	547,2	-	550,1
Emissionskostnad		-	-	-	-	-
Summa		2,8	-	547,2	-27,9	522,2
Utgående eget kapital 2024-12-31		18,2	0,2	2 606,2	5 668,5	8 293,1
Ingående eget kapital 2025-01-01		18,2	0,2	2 606,2	5 668,5	8 293,1
Årets resultat		-	-	-	-64,4	-64,4
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>						
Teckningsoptioner		-	-	-	2,5	2,5
Nyemission		2,4	-	697,6	-	700,0
Emissionskostnad		-	-	-0,2	-	-0,2
Summa		2,4	-	697,4	2,5	637,9
Utgående eget kapital 2025-12-31		20,6	0,2	3 303,5	5 606,6	8 931,0



Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i mkr	not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		-88,5	-108,2
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		34,9	0,0
Erhållen ränta		4,9	1,7
Erlagd ränta		-16,2	-0,3
Betald inkomstskatt		-0,5	-7,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-65,4	-114,4
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring kortfristiga fordringar		-159,8	1,2
Förändring kortfristiga skulder		34,9	1,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-190,4	-111,3
Investeringsverksamheten			
Tillskott till dotterbolag		-800,0	-618,9
Övriga anläggningstillgångar, netto		-9,7	-3,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-809,7	-622,7

Belopp i mkr	not	2025	2024
Finansieringsverksamheten			
Teckningsoptioner		2,5	-
Emissioner		700,0	550,1
Emissionskostnader		-0,2	-
Upptagna räntebärande skulder		787,4	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 489,7	550,1
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		8,4	192,3
Periodens kassaflöde		489,6	-183,8
Likvida medel vid årets slut	17	498,0	8,4



Noter

NOT 1

Väsentliga redovisningsprinciper

Klövern AB (publ), org. nr. 556733-4379 (Klövern), är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm.

Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Kungsgatan 5, 4 trappor, 111 43 Stockholm.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 1 april 2026 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 28 april 2026.

Grunder för koncernredovisningen

Koncernens årsredovisning är upprättad enligt de av Europeiska unionen (EU) antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och tolkningarna av dessa som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncernen.

Värderingsgrunder

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder värderas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet om inte annat framgår av nedanstående noter.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Poster som ingår i de finansiella rapporterna för de olika enheterna i koncernen är värderade i den valuta som används i den ekonomiska miljön där respektive företag huvudsakligen är verksam (funktionell valuta). Koncernföretagens funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, uttrycks i miljoner kronor (mkr) med en decimal.

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

För att upprätta finansiella rapporter i överensstämmelse med IFRS krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisning-

en, anges i not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar.

Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS

Inga ändringar föranledda av nya eller ändrade IFRS har haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Klövern har under 2025 anpassat sin resultaträkning till en verksamhet inom Bostadsutveckling, koncernen frångår därmed den funktionsindelade resultaträkningen för fastighetsbolag med förvaltning. Syftet är att bättre kunna jämföras med andra bolag som till större del eller i sin helhet bedriver bostadsutveckling. Detta innebär att tidigare rubrik hyresintäkter nu definieras som nettoomsättning, i vilken intäkter från bostadsutveckling inkluderas. Radrubrik driftskostnader har ersatts av kostnader för produktion och drift samt att tidigare centraladministration numera benämns försäljnings- och administrationskostnader. Summeraderna driftnetto och förvaltningsnetto har tagits bort från resultaträkningen och istället har bruttoresultat, rörelseresultat och resultat efter finansiella poster lagts till. Utöver tillkommande summeringsrader har det inte skett någon omfördelning mellan rader. Radrubrikerna i koncernenskassaflödesanalys har anpassats till ändringarna enligt ovan, inga omfördelningar har gjorts mellan raderna.

I samband med anpassningen har koncernen även sett över rubriceringen av nyttjanderättstillgångar och leasingskulder, vilket har inneburit att vissa nyttjanderättstillgångar och leasingskulder som tidigare redovisades som övriga långfristiga fordringar respektive övriga långfristiga skulder nu rubriceras som nyttjanderättstillgångar respektive leasingskulder. Jämförelstalen för 2024 har räknats om.

Nya eller ändrade IFRS som ännu inte börjat tillämpas

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements inför nya krav på utformningen av finansiella rapporter från och med den 1 januari 2027 och ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. IFRS 18 innehåller nya krav på utformning av resultaträkning och generella krav på utformning av räkningar och noter. Nuvarande valmöjligheter för utformning av rapport över kassaflöden försvinner i och med den nya standarden. Klövern utvärderar för närvarande effekterna av IFRS 18. Implementeringen förväntas påverka presentationen av resultaträkningen och kassaflödesanalysen, särskilt klassificeringen av finansiella intäkter. Standarden förväntas även medföra nya upplysningskrav i noterna, bland annat avseende MPM och val av presentationsprinciper.

Inga ytterligare nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2025 förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

Konsolidering

Dotterbolag

Dotterbolag är alla bolag som står under ett bestämmande inflytande från Klövern. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget, direkt eller indirekt, har inflytande över investeringsobjektet, är exponerat för eller har rätt till rörlig ersättning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen för att påverka avkastningen. Dotterbolag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen, och exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärv

När ett bolag förvärvas utgör det antingen förvärv av tillgångar eller förvärv av rörelse. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värde vid förvärvstidpunkten. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar. Uppskjuten skatt på temporära skillnader redovisas inte initialt. Klövern redovisar eventuellt förhandlade skatterabatter som en minskning av fastighetens anskaffningsvärde. Det medför att värdeförändringarna vid efterföljande värdering påverkas av skatterabatten. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Värdeförändringar av villkorade köpeskillningar läggs till anskaffningsvärdet av förvärvade tillgångar. Förvärvade förvaltningsfastigheter redovisas vid nästkommande bokslutsdag till verkligt värde, vilket kan avvika från anskaffningsvärdet.

Moderbolaget

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Uppställningsformen för resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagen.



NOT 2

Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Uppskattningarna och antagandena utvärderas löpande och bedöms inte innebära någon betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår, avseende värdering av förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt finns dock risk beskriven i denna not samt i känslighetsanalys i not 12. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter.

Konsolidering av bostadsrättsföreningar

Klöverns bedömning är att varje bostadsrättsförening är under koncernens kontroll till den tidpunkt då kunderna (privatpersoner) tillträder sina bostäder. Därmed konsolideras bostadsrättsföreningarna in i koncernen. Relaterade intäkter och kostnader redovisas när koncernens prestationsåtagande gentemot kunden uppfylls. För bostadsrätter anses det vara när leveransen av bostäderna sker. Om ett projekt består av flera etapper anses åtagandet uppfyllas allteftersom respektive etapp levereras till kunderna.

Värdering av förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt

Värdet på förvaltningsfastigheterna och exploateringsprojekten baseras sig på externa värderingar av certifierade värderingsmän. Värderingarna baseras sig på en kombination av faktiska uppgifter och antaganden. Även om antaganden baseras sig på kvalificerade bedömningar med stöd från transaktioner av fastigheter med liknande förutsättningar så finns det ett inslag av osäkerhet i de antaganden som gjorts. Skulle de bedömningarna vara felaktiga så kan det ha en väsentlig påverkan på rapporten över finansiell ställning.

NOT 3

Nettoomsättning

Redovisningsprinciper

Hyesavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal, då Klövern baserat på avtalets ekonomiska substans bedömer att koncernen behåller de ekonomiska fördelar och ekonomiska risker som är förknippade med ägandet av fastigheterna innan de säljs. Hyrestilllägg avseende media, fastighets-skatt samt andra kostnader ses som en integrerad del av hyresintäkten då de inte är självständiga tjänster. Rabatter har i förekommande fall reducerat de redovisade intäkterna. Större hyresrabatter periodiseras linjärt över kontraktets löptid. Ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflytt redovisas som intäkt då avtalsförhållandet upphör och inga åtaganden kvarstår för Klövern, vilket normalt sker när hyresgästen flyttar.

Koncernens intäkter från bostadsutveckling härrör från avtal med kunder för utveckling och försäljning av bostadsrätter. Försäljningen av bostäder till privatpersoner sker genom bostadsrättsföreningar vilka Klövern har bedömt utgör föremål för konsolidering då koncernen innehar ett bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna. Klövern anser att bostadsköparen är kunden i avtalet och har identifierat ett distinkt prestationsåtagande: färdigställande av bostadsrätt. Transaktionspriset är i sin helhet fast. Intäkterna redovisas när kunden har fått kontroll över bostadsrätten. Klövern har gjort bedömningen att kontrollen över bostadsrätten övergår till kunden vid en tidpunkt, när bostadsrättsköparen får tillträde till bostaden, vilket vanligtvis sker under en kortare tidsperiod för samtliga bostadsrätter, när bostadsfastigheten är färdigställd.

Nettoomsättning	2025	2024
Hyesintäkter	219,8	221,4
Försäljning av bostäder	-	-
Summa	219,8	221,4

Förfallostruktur kontrakterad hyra	2025		2024	
	Årshyra	Procent av total	Årshyra	Procent av total
2025	-	-	62,7	30
2026	89,1	39	39,1	19
2027	46,9	20	26,9	13
2028	24,1	10	23,4	11
2029	37,1	16	25,5	12
2030-2033	33,6	15	31,0	15
Summa	230,8	100	208,7	100

Hyrorna för kontrakten betalas månad- och kvartalsvis. Hyreskontrakt är tecknade på viss tid, vilket innebär att förändring av marknadshyrorna inte ger direkt utslag i hyresintäkterna. Avtalade hyresnivåer gäller formellt sett till dess att respektive kontrakt förfaller till omförhandling. I kontrakten ingår i förekommande fall en så kallad indexklausul vilket innebär uppräknning av hyran motsvarande viss andel av inflation under föregående år.

Två hyresgäster stod för vardera 12 procent av intäkterna. De 10 största hyresgästerna utgör 46 (50) procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna.

NOT 4

Segmentsredovisning

Redovisningsprinciper

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till Högste Verkställande Beslutsfattare (HVB). I Klövern har denna funktion identifierats som koncernledningen. Uppföljning sker på nettoomsättning, bruttoreultat, rörelseresultat och resultat före skatt. Kostnad för skatt allokeras inte till segment. Avseende balansräkning har samtliga tillgångar och skulder, utom varumärke, fördelats på segment. Uppföljning sker både av resultat- och balansräkning och av gemensamma och segmentsunika nyckeltal. Transaktioner mellan segmenten baseras på marknadsmässiga villkor vilket innebär att intäkter från hyresrättsprojekt är baserade på fastighetsvärde vid färdigställande och projektkostnader från extern part. Samtliga intäkter och anläggningstillgångar är hänförliga till Sverige.

Från och med den 1 januari 2025 har koncernledningen ändrat metod för uppföljning av verksamheten, för att på ett tydligare



vis åskådliggöra hur verksamheten bedrivs och skapar värde för koncernen. Den ändrade uppföljningsmodellen innebär att verksamheten rapporteras i två segment, Utveckling och Förvaltning. Jämförelsetal för 2024 har tagits fram.

Segment Förvaltning omfattar färdigställda hyresrätter som ägs och förvaltas av Klövern. Redovisningen i segment Förvaltning sker enligt IFRS vilket innebär att hyresintäkter från bostadshyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal då de kan sägas upp inom relativt kort period. Intäkterna består av hyresintäkter från förvaltningsfastigheter. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Utifrån de hyresavtal som segmentet har och dess utformning har Klövern konstaterat att eventuell service som tillhandahålls av koncernen är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning ska anses utgöra hyra. Rörelsekostnader i segment Förvaltning utgörs av driftkostnader, underhåll och central administration. Driftkostnader utgörs av kostnader såsom värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning och försäkring. Underhåll utgörs av kostnader avseende underhåll av fastighetsinnehavet. Central administration utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av dotterbolag inom segmentet. Bruttoresultatet utgör fastigheternas driftnetto.

Tillgångarna i segment Förvaltning värderas löpande till marknadsvärde enligt IAS 40, där värdeförändringen redovisas som realiserad värdeförändring på egen rad i resultaträkningen.

Segment Utveckling omfattar utveckling av bostäder i upplåtelseformerna bostadsrätter och hyresrätter samt utveckling av projektfastigheter inför omställning till bostäder. I segment Utveckling tillämpas följande redovisningsprinciper som avviker från IFRS som tillämpas i koncernredovisningen:

- Exploateringsfastigheter och förvaltningsfastigheter rubriceras som omsättningstillgångar, under rubriken exploateringsfastigheter. Värdering sker till redovisat anskaffningsvärde, med tillägg för investeringar sedan dess. Fastigheter anskaffade senare värderas till anskaffningsvärde vid förvärvet med tillägg för investeringar. Nedskrivning sker om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet.
- Vinstavräkning av intäkter med en slutkund utanför koncernen sker i segmentet över tid, till skillnad från IFRS där vinstavräkning sker när kunden tillträder bostaden. Vinstavräkning över tid innebär att intäkterna och kostnaderna tas över tid baserat på ekonomiska färdigställandegrad. Färdigställandegraden är baserad på projektens kostnadsbasis i förhållande till totala prognostiserade kostnader. I bostadsrättsprojekten multipliceras färdigställandegraden med försäljningsgrad. Vinstavräkningen påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft och fastigheten har tillträts. Efter byggstart sker vinstavräkning baserat på färdigställandegrad och försäljningsgrad i förhållande till

projektets totala intäkter och projektkostnader.

- I bostadsprojektet som utvecklas till segment Förvaltning sker vinstavräkning över tid, baserat på färdigställandegrad. Vinstavräkning

över tid innebär att intäkterna och kostnaderna tas över tid baserat på ekonomiska färdigställandegrad.

En avstämning mellan redovisningsprinciperna för segmenten och IFRS finns nedan för resultat- och balansräkning.

Resultaträkning 2025	Utveckling	Förvaltning	Summa segment	Skillnader i redovisningsprinciper	Övrigt	Summa IFRS
Nettoomsättning	369,1	60,9	430,0	-210,2	-	219,8
Nettoomsättning - koncernintern	1 233,2	-	1 233,2	-1 233,2	-	-
Kostnader för produktion och drift	-1 296,1	-21,7	-1 317,8	1 212,4	-	-105,4
Bruttoresultat	306,2	39,3	345,4	-231,1	-	114,4
Försäljnings- och administrationskostnader	-101,8	-3,7	-105,5	-	-	-105,5
Rörelseresultat	204,4	35,6	240,0	-231,1	-	8,9
Finansnetto	-51,9	-28,2	-80,1	-	-	-80,1
Resultat efter finansiella poster	152,5	7,4	159,9	-231,1	-	-71,1
Värdeförändring derivat	2,2	-	2,2	-	-	2,2
Orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar	-	26,0	26,0	618,8	-	644,8
Realiserade värdeförändringar	0,5	-	0,5	-3,5	-	-3,0
Resultat före skatt	155,3	33,4	188,7	384,2	-	572,9
Skatt på årets resultat					-77,7	-77,7
Årets resultat					-77,7	495,2

Resultaträkning 2024	Utveckling	Förvaltning	Summa segment	Skillnader i redovisningsprinciper	Övrigt	Summa IFRS
Nettoomsättning	241,2	52,2	293,4	-71,6	-	221,7
Nettoomsättning - koncernintern	867,8	-	867,8	-867,8	-	-
Kostnader för produktion och drift	-803,3	-17,2	-820,5	734,5	-	-86,0
Bruttoresultat	305,6	35,0	340,7	-205,0	-	135,7
Försäljnings- och administrationskostnader	-106,9	-2,5	-109,4	-	-	-109,4
Rörelseresultat	198,8	32,5	231,3	-205,0	-	26,3
Finansnetto	-56,6	-23,4	-80,0	-	-	-80,0
Resultat efter finansiella poster	142,2	9,1	151,3	-205,0	-	-53,7
Värdeförändring derivat	-1,1	-	-1,1	-	-	-1,1
Orealiserade värdeförändringar	-	-9,3	-9,3	256,4	-	247,1
Resultat före skatt	141,1	-0,2	140,8	51,4	-	192,3
Skatt på årets resultat					-65,1	-65,1
Årets resultat					-65,1	127,2



Balansräkning 2025-12-31	Utveckling	Förvaltning	Summa segment	Skillnader i redovisningsprinciper	Övrigt	Summa IFRS
Immateriella tillgångar	102,8	-	102,8	-	50,3	153,1
Exploateringsprojekt	-	-	-	1 217,0	-	1 217,0
Förvaltningsfastigheter	-	1 317,0	1 317,0	7 517,8	-	8 834,8
Övriga anläggningstillgångar	56,7	72,3	129,0	-	-	129,0
Summa anläggningstillgångar	159,5	1 389,3	1 548,8	8 734,8	50,3	10 333,9
Exploateringsfastigheter	3 615,8	-	3 615,8	-3 615,8	-	-
Bostadsrätter i produktion	-	-	-	124,6	-	124,6
Övriga fordringar	1 231,6	12,1	1 244,1	-1 168,2	-	75,5
Fordran koncernföretag	2 200,3	-	2 200,3	-2 200,3	-	-
Likvida medel	816,7	36,5	853,2	-	-	853,2
Summa omsättningstillgångar	7 864,8	48,6	7 913,4	-6 860,1	-	1 053,3
Summa tillgångar	8 024,3	1 437,9	9 462,1	1 874,8	50,3	11 387,2
Eget kapital	5 274,2	558,0	5 832,2	1 874,8	50,3	7 757,2
Långfristiga räntebärande skulder	2 091,3	273,5	2 364,8	-	-	2 364,8
Övriga långfristiga skulder	279,5	0,3	279,8	-	-	279,8
Summa långfristiga skulder	2 370,8	273,8	2 644,6	-	-	2 644,6
Kortfristiga räntebärande skulder	195,1	575,2	770,2	-	-	770,2
Övriga kortfristiga skulder	184,2	31,0	215,2	-	-	215,2
Summa kortfristiga skulder	379,3	606,1	985,4	-	-	985,4
Summa eget kapital och skulder	8 024,3	1 437,9	9 462,1	1 874,8	50,3	11 387,2

Balansräkning 2024-12-31	Utveckling	Förvaltning	Summa segment	Skillnader i redovisningsprinciper	Övrigt	Summa IFRS
Immateriella tillgångar	101,2	-	101,2	-	50,0	151,2
Exploateringsprojekt	-	-	-	1 207,5	-	1 207,5
Förvaltningsfastigheter	-	952,0	952,0	5 805,9	-	6 757,9
Övriga anläggningstillgångar	21,0	88,1	109,1	-	-	109,1
Summa anläggningstillgångar	122,2	1 040,1	1 162,3	7 013,4	50,0	8 225,7
Exploateringsfastigheter	3 340,7	-	3 340,7	-3 340,7	-	-
Bostadsrätter i produktion	-	-	-	-	-	-
Övriga fordringar	1 018,2	5,2	1 023,4	-958,3	-	65,1
Fordran koncernföretag	1 305,0	-	1 305,0	-1 305,0	-	-
Likvida medel	128,0	22,3	150,3	-	-	150,3
Summa omsättningstillgångar	5 719,9	27,5	5 819,4	-5 604,0	-	215,4
Summa tillgångar	5 914,1	1 067,7	6 981,7	1 409,3	50,0	8 441,1
Eget kapital	4 711,5	388,9	5 100,3	1 409,3	50,0	6 559,7
Långfristiga räntebärande skulder	27,9	288,1	316,1	-	-	316,1
Övriga långfristiga skulder	208,2	0,3	208,4	-	-	208,4
Summa långfristiga skulder	236,1	288,4	524,5	-	-	524,5
Kortfristiga räntebärande skulder	853,6	380,9	1 234,5	-	-	1 234,5
Övriga kortfristiga skulder	112,9	9,4	122,4	-	-	122,4
Summa kortfristiga skulder	965,5	390,4	1 356,9	-	-	1 356,9
Summa eget kapital och skulder	5 914,1	1 067,7	6 981,7	1 409,3	50,0	8 441,1



NOT 5

Rörelsens kostnader fördelade på kostnadslag

	2025	2024
Produktionskostnader	105,4	86,0
Övriga externa kostnader	14,1	28,0
Personalkostnader	91,3	81,4
Avskrivningar	0,1	0,1
Summa	210,8	195,4

NOT 6

Arvode till revisor

PWC	2025	2024
Revisionsuppdraget	2,8	2,0
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,1	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	2,6	-
Summa	5,5	2,0

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen, bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt även revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Övriga tjänster avser främst rådgivning och förberedande granskning med anledning av förberedelse för notering.

NOT 7

Anställda, löner och sociala avgifter

Redovisningsprinciper

Kortfristiga ersättningar till anställda såsom lön, bonus, sociala avgifter och semesterersättning beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de anställda utför tjänsterna. Den förväntade kostnaden för bonusbetalningar redovisas som en upplupen kostnad när koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänsterna erhållits från anställda och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

Klövern har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. där kon-

cernen betalar avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de uppstår.

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägning av personal redovisas endast om företaget är bevisligen förpliktigt, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten.

	2025			2024		
	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent	Varav män, procent	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent	Varav män, procent
Medelantalet anställda, samtliga anställda						
Moderföretaget	47	56	44	33	48	52
Dotterföretag i Sverige	-	-	-	-	-	-
Totalt i koncernen	47	56	44	33	48	52

Löner och sociala avgifter i koncernen och moderbolaget

Anställda finns endast i moderbolaget, vilket medför att uppgifter om personalkostnader i koncernen sammanfaller med moderbolaget.

Samtliga anställda	2025	2024
Löner och andra ersättningar	60,1	54,7
Sociala kostnader	28,9	24,4
varav pensionskostnader	7,9	7,3
Övriga personalkostnader	2,4	0,5
Summa	91,3	79,5

varav styrelse och övriga ledande befattningshavare

	2025	2024
Löner och andra ersättningar	14,9	34,3
Sociala kostnader	8,4	13,8
varav pensionskostnader	3,7	3,0
Övriga personalkostnader	-	-
Summa	23,3	48,1

	2025-12-31			2024-12-31		
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor, procent	Varav män, procent	Antal på balansdagen	Varav kvinnor, procent	Varav män, procent
Könsfördelning, styrelse och ledande befattningshavare						
Styrelseledamöter	5	0	100	5	0	100
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	8	50	50	8	50	50
Totalt i koncernen	13	31	69	13	31	69



Löner och ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

2025	Grundlön, styrelse arvode	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Summa
Styrelseordförande				
Petri Valkama	-	-	-	-
Styrelseledamot				
Patrik Essehorn	-	-	-	-
Joakim Alm	-	-	-	-
Sebastian Vallgård	-	-	-	-
Rickard Dahlberg	-	-	-	-
Verkställande direktör				
Rickard Langerfors	2,9	0,4	0,8	4,1
Övriga ledande befattningshavare	13,1	1,6	2,3	17,0
Summa	16,0	2,0	3,1	21,1

2024	Grundlön, styrelse arvode	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Summa
Styrelseordförande				
Petri Valkama	-	-	-	-
Styrelseledamot				
Patrik Essehorn	-	-	-	-
Joakim Alm	-	-	-	-
Sebastian Vallgård	-	-	-	-
Rickard Dahlberg	-	-	-	-
Verkställande direktör				
Rickard Langerfors	2,9	14,4	0,8	18,0
Övriga ledande befattningshavare	7,1	10,0	1,7	18,8
Summa	10,0	24,4	2,5	36,8

Ersättningar till styrelseledamöter

Vid årsstämma den 29 april 2025 beslutades att styrelsearvode inte ska utgå. En extra bolagsstämma den 1 mars 2026 beslutade att arvode till styrelsens ledamöter för tiden intill slutet av årsstämman 2027 ska utgå med 800 000 kronor till styrelsens ordförande och med 400 000 kronor till var och en av de övriga ledamöterna. Inget ytterligare arvode ska utgå till styrelseledamot som utför utskottsarbete. Inget arvode ska heller utgå till styrelsesuppleanter. Tre styrelseledamöter har meddelat att de avstår arvode.

Anställningsvillkor för vd och avtal med ledande befattningshavare

Beslut om nuvarande ersättningsnivå och övriga anställningsvillkor för Klöverns verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare har fattats av ersättningsutskottet.

Vd har enligt sitt anställningsavtal rätt till en fast månadslön och en rörlig ersättning uppgående till maximalt sex månadslöner. Därutöver gör Klövern varje månad marknadsmässiga pensionspremieavsättningar till vd:s pensionsförsäkring.

Både Klövern och vd ska iakttä sex månaders uppsägningstid. Vid uppsägning från Klöverns sida har Klövern rätt att omedelbart skilja vd från dennes befattning och neka tillträde till Klöverns lokaler och egendom. Utöver uppsägningstiden har vd rätt till ett avgångsvederlag motsvarande tolv månadslöner, beräknat på vd:s fasta månadslön, förutsatt att det är Klövern som sagt upp anställningsavtalet och vd inte har blivit avskedad.

Övriga ledande befattningshavarna är berättigade till rörlig ersättning uppgående maximalt sex månadslöner och beror på bolagets resultat samt arbetstagarens arbetsinsats. Den rörliga ersättningen fastställs årligen av bolagets vd och styrelse. Klövern ska iakttä uppsägningstid i enlighet med lagen om anställningsskydd. De övriga ledande befattningshavarna ska iakttä samma uppsägningstid, dock längst tre alternativt sex månader.

CFO är berättig till ett avgångsvederlag motsvarande maximalt ytterligare sex månadslöner, beräknat på den fasta månadslönen, förutsatt att det är Klövern som sagt upp anställningsavtalet och CFO inte har blivit avskedad.

Tre ledande befattningshavare omfattas av ett incitamentsprogram för ledande befattningshavare, enligt beslut på extra bolagsstämma 2024. Programmet innebär i korthet att en extra extra rörlig lön utbetalades och att nettolönen användes till att teckna nyemitterade preferensaktier i Klövern AB. Sammanlagt 162 preferensaktier emitterade till marknadsvärde till de tre ledande befattningshavarna.

Incitamentsprogram

För att skapa motivation, incitament och lojalitet i verksamheten ska tillsvidareanställda i Klövern ha rätt till rörlig ersättning ("bonus") från och med dagen för tillsvidareanställning, under förutsättning att villkoren för bonus är uppfyllda. Bonus ska baseras på mätbara mål som beslutas årligen av koncernledningen. Beslut om mål och kommunikation till berörda medarbetare sker enligt den process som koncernledningen beslutar för året. Bonus ska beräknas utifrån uppfyllelse av fastställda mål.

Utöver bonus har alla anställda rätt att delta i incitamentsprogram som beslutas av styrelsen. Styrelsen i Klövern har beslutat att inrätta tre optionsprogram som beslutades av Bolagsstämma den 21 mars 2025. Optionsprogrammet riktade sig till alla anställda i bolaget, i syfte att skapa förutsättningar för att behålla samt öka motivationen hos anställda, ledande befattningshavare och övriga nyckelpersoner inom koncernen. Optionspremien erlades till ett beräknat marknadsvärde.

Teckningskursen för teckning av aktier genom utnyttjande av Incitamentsprogram 2025/2029 är 53,50 kr per aktie. Om alla teckningsoptioner utnyttjas för att teckna nya aktier skulle det medföra en utspädningsseffekt som är marginell.

**NOT 8****Finansiella intäkter och kostnader****Redovisningsprinciper**

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt eventuella realisationsresultat på finansiella tillgångar. Ränteintäkter redovisas enligt effektivräntemetoden.

Finansiella kostnader inkluderar både räntekostnader på upptagna lån och periodiserade belopp av direkta transaktionskostnader för upptagna lån. Räntekostnader beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden.

Kostnaden för att ta ut pantbrev redovisas inte som finansiell kostnad utan aktiveras som fastighetsinvestering. Lånekostnader som är direkt hänförliga till markförvärv, konstruktion eller produktion av större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras under produktionstiden.

Realiserade värdeförändringar på räntederivat innefattar upplupen och betald räntekupong och redovisas som finansiell kostnad. I det fall det föreligger realiserade och orealiserade vinster och förluster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten redovisas det som värdeförändringar under egen rubrik i resultatet.

	2025	2024
Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter	0,2	0,2
Ränteintäkter beräknat enligt effektivräntemetoden	3,6	1,9
Summa finansiella intäkter	3,8	2,1
	2025	2024
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Räntekostnader skulder till kreditinstitut & obligation	77,1	75,5
Övriga räntekostnader	2,3	2,2
Övriga finansiella kostnader	4,5	4,4
Summa finansiella kostnader	83,8	82,1

NOT 9**Skatt****Redovisningsprinciper**

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som anses vara så kallat tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur och i vilken jurisdiktion de underliggande tillgångarna eller skulderna förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

När förvärv sker av andelar i dotterbolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt till nominellt gällande skattesats utan diskontering enligt principerna ovan. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde minskat med eventuellt förhandlade skatterabatter. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Efter förvärvstidpunkten för ett tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändring av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-0,8	-0,8	0,1	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-0,5			
	-1,3	-0,8	0,1	-
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-76,1	-68,6	-	-
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver	-0,3	4,4	-	-
	-76,4	-64,2	-	-
Redovisad skatt i resultaträkningen	-77,7	-65,1	0,1	-
Avstämning av effektiv skattesats				
Resultat före skatt	572,9	192,3	-64,3	-27,9
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget, 20,6 procent	-118,0	-39,6	13,2	5,8
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader	-9,0	-28,1	-2,3	0,3
Ej skattepliktiga intäkter	56,7	0,9	-	-
Avdragsgilla kostnader som ej redovisas i resultaträkningen	12,6	8,3	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,5	-0,8	-	-
Förändring av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-20,1	-6,3	-11,0	-6,1
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,6	0,5	-	-
Redovisad skatt	-77,7	-65,1	0,1	0,0
Effektiv skattesats, procent	14	34	0	0

Klövern har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat.

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld	Förvaltningsfastigheter	Finansiella tillgångar	Obeskattade reserver	Summa
Ingående redovisat värde 2025-01-01	208,4	-	-	208,4
Förvärvad/Avyttrad netto	-6,0		1,1	-4,9
I resultatet	75,6	0,5	0,3	76,4
Utgående redovisat värde 2025-12-31	278,0	0,5	1,4	279,8

Uppskjuten skatteskuld

Ingående redovisat värde 2024-01-01	139,6	0,2	4,4	144,2
Förvärvad/Avyttrad netto	-	-	-	-
I resultatet	68,8	-0,2	-4,4	64,2
Utgående redovisat värde 2024-12-31	208,4	-	-	208,4

Det finns skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i balansräkningen uppgående till 410,3 (315,7) mkr.

NOT 10

Immateriella anläggningstillgångar

Redovisningsprinciper

Den goodwill som uppstår vid upprättandet av koncernredovisningen består av ett belopp motsvarande skillnaden mellan erlagd köpeskilling och verkligt värde på förvärvade nettotillgångar.

Nyttjandeperioden för goodwill och varumärke har bedömts vara obestämbar och därmed inte föremål för avskrivning. Värdet testas i stället årligen eller vid eventuella indikationer på nedskrivningsbehov. Goodwill som uppstått vid förvärv som inte betraktas som tillgångsförvärv testas för respektive fastighet som goodwill har allokerats till vid förvärvstidpunkten. Återvinningsvärdet motsvarar det beräknade marknadsvärdet för respektive fastighet enligt de principer som beskrivs i not 12. Återvinningsvärdet för varumärket är beräknat nyttjandevärde enligt relief from royalty metoden. Viktiga antaganden är bolagets nettoomsättning och tillväxttakt, royaltyavgift samt diskonteringsränta. Diskonteringsräntan uppgick till 11,5 procent efter skatt. Kassaflödena baseras på budget för de närmaste tre åren, därefter har en tillväxttakt om två procent använts.

	Varumärke		Goodwill		Balanserade kostnader för systemimplementation	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Ingående redovisat värde	50,0	50,0	100,3	111,8	0,8	-
Ingående anskaffningsvärde	50,0	50,0	141,9	141,9	0,8	-
Årets förvärv	0,3	-	-	-	1,6	0,8
Utgående anskaffningsvärde	50,3	50,0	141,9	141,9	2,4	0,8
Ingående ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar	-	-	-41,6	-30,2	-	-
Nedskrivning	-	-	-	-11,4	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar	-	-	-41,6	-41,6	-	-
Utgående redovisat värde	50,3	50,0	100,3	100,3	2,4	0,8

Varumärket Klöver tog över av Corem Property Group i samband med förvärvet av fastigheter och byggrätter när Klöver bildades i sin nuvarande form.

Goodwill är hänförlig till uppskjuten skatt från rörelseförvärvet av Birkin Holding AB. Under 2025 har en analys av de värdena genomförts och inget nedskrivningsbehov har identifierats, vilket ger ett bokfört värde vid årets slut om 100,3 (100,3) mkr.

**NOT 11****Exploateringsprojekt****Redovisningsprinciper**

Exploateringsprojekt är projekt där Klövern ännu inte äger fastigheten utan det finns en rättighet att förvärva fastigheten. IAS 40 är därmed inte tillämpligt. Exploateringsprojekt redovisas enligt IAS 38 till anskaffningsvärde med beaktande av IAS 36 och nivå 3 i IFRS 13 "Icke observerbara indata".

En markanvisning innebär rätt för en part att under en tidsperiod, med vissa i förväg givna förutsättningar, av kommunen få möjlighet att utveckla projekt inom ett avgränsat område. Det ingår även en möjlighet att förvärva eller nyttja berörd mark genom tomträttsavtal. För att en byggherre, som är aktuell för bebyggelse på fastighetsägarens mark, ska våga satsa resurser i ett visst projekt får byggherren en markanvisning. Klövern är alltså ännu inte ägare till fastigheten men har enligt avtal rätt att förvärva den när ny detaljplan vunnit laga kraft. Vid förvärv av fastigheten klassificeras Exploateringsprojektet om till Förvaltningsfastighet.

Nyttjandeperioden för Exploateringsprojekt har bedömts vara obestämbar och därmed inte föremål för avskrivning. Värdet testas i stället årligen eller vid eventuella indikationer på nedskrivningsbehov.

Exploateringsprojekt	2025	2024
Ingående redovisat värde	1 207,5	1 036,2
Ingående anskaffningsvärde	1 778,6	1 716,6
Förvärv av Exploateringsprojekt	-	20,2
Nedlagda kostnader	106,6	41,7
Omklassificeringar	-99,5	-
Utgående anskaffningsvärde	1 785,6	1 778,6
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-571,0	-680,4
Årets nedskrivning	-188,8	-31,8
Återföring av tidigare nedskrivningar	191,3	141,2
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-568,6	-571,0
Utgående redovisat värde	1 217,0	1 207,5

Utöver goodwill och varumärke förvärvade Klövern den 28 april 23 avtal om markanvisning, 5 exploateringsavtal och 7 aktieöverlåtelseavtal där tillträde ska ske när ny detaljplan vunnit laga kraft, dvs en byggrätt som skapats.

Per 31 december 2025 har samtliga förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt värderats av CBRE, en extern oberoende värderare, och ett återvinningsvärde har fastställts motsvarande verkligt värde. De använda direktavkastningskraven i värderingen ligger i genomsnitt på 4,25 procent. Inflationsåtagande om 1,0 procent har tillämpats för år 2025 och därefter 2,0 procent per år, under en 20 årig kalkylperiod. Vid värdering av exploateringsprojekt har samma värderingsmodell som för förvaltningsfastigheter använts, se vidare not 12. Detta har har vid nedskrivningsprövning medfört en nedskrivning med -188,8 (-31,8) mkr och en återförd nedskrivning om 191,3 (141,2) mkr. Redovisat värde efter nedskrivning uppgår till 1 217,0 (1 207,5) mkr. Samtidigt finns projekt med ett marknadsvärde som överstiger anskaffningsvärdet med 1 507,9 (320,1) mkr. Dessa har tagits upp till anskaffningsvärde i balansräkningen.

NOT 12**Förvaltningsfastigheter****Redovisningsprinciper****Definition och värdering**

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IAS 40 och nivå 3 i IFRS 13 "Icke observerbara indata". Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastigheter under uppförande innefattar tillträdda byggrätter.

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga transaktionskostnader. Verkligt värde baserar sig i första hand på avkastningsbaserade värderingar enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera prognosticeras och diskonteras till ett nuvärde.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter

Orealiserade och realiserade förändringar i verkligt värde på förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet. Den realiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgifterna kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tillägg av nya komponenter läggs till det redovisade värdet, när de uppfyller kriterierna ovan. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.



Förvaltningsfastigheter	2025	2024
Ingående redovisat värde	6 757,9	6 120,5
Förvärv av fastigheter	303,8	-
Investeringar i befintliga fastigheter	1 285,6	488,3
Omklassificeringar	12,8	-
Försäljning av fastigheter	-167,7	-
Periodens värdeförändringar	642,4	149,1
Utgående redovisat värde	8 834,8	6 757,9

Under perioden har 1 285,6 (488,3) mkr investerats i ny-, till- och ombyggnad i förvaltningsfastigheter. Investeringar i befintliga fastigheter inkluderar aktiverade räntor och lånekostnader om 52,0 (3,0) mkr. Den realiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheter uppgick till 642,4 (149,1) mkr under året och redovisas i resultaträkningen på raden "Orealiserade värdeförändringar". Värdeförändringen förklaras främst av ett bedömt högre marknadsvärde för byggrätter samt lägre direktavkastningskrav för bostäder under uppförande. Efter värdeförändring uppgår till det redovisade värdet till 8 834,8 (6 757,9) mkr.

Klövern har tecknat exploateringsavtal med kommuner med ett bindande åtagande att erlagga 923 (1 183) mkr. Klövern har tecknat bindande entreprenad- eller förvärvsavtal avseende fastigheter till ett värde om 2 022 (1 691) mkr vid räkenskapsårets utgång.

Det redovisade värdet på förvaltningsfastigheter innefattar bostäder - färdigställda med ett värde om 1,3 mdkr, bostäder under uppförande redovisade till 2,9 mdkr samt projektfastigheter i förvaltning redovisade till 1,5 mdkr. Därutöver innefattar balansposten ett flertal fastigheter i utveckling, dvs bostadsfastigheter där Klövern förbereder för produktion inklusive byggrätter på tillträdna fastigheter med ett redovisat värde om 3,1 mdkr. Fastigheterna finns huvudsakligen i Stockholms län, ett fåtal fastigheter finns på andra orter i Sverige.

Taxeringsvärden och skattemässigt restvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde förvaltningsfastigheter, varav	3 196,3	2 422,3
Byggnader	1 451,0	1 311,5
Mark	1 745,3	1 110,8
Skattemässigt restvärde	4 872,4	3 662,0

Värderingsmodell

Värderingen har upprättats i enlighet med RICS Valuation – Global standards vilken införlivar internationell värderingsstandard ("the Red book"). Värderingen bygger på uppgifter om fastigheterna som uthyrningsbar area, hyreskontrakt och övriga hyresvillkor, uppgifter om vakanta lokaler och en bedömning av fastigheternas intäkter och kostnader och risk/avkastning utifrån ett fastighetsägar- eller investerarperspektiv.

Värdering sker av varje individuell förvaltningsfastighet och exploateringsprojekt var för sig. Värderingen har skett genom att med en kassaflödesmodell beräkna värdet på den färdigställda fastigheten när den är uthyrd. Från detta värde görs avdrag för kassaflöde fram till dess huset färdigställts, såsom byggkostnader, eventuell tillkommande köpeskilling och rivningskostnader. Dessutom görs ett avdrag för att värdera risken i planprocessen eller byggnationen. Storleken på avdraget beror på var i processen projektet befinner sig. Slutligen görs ett tillägg för eventuellt kassaflöde från uthyrning fram till dess att huset rivs om det är en förvaltningsfastighet som är uthyrd fram till byggstart. Det framräknade värdet jämförs med liknande fastighetsaffärer i en ortsprisanalys i den utsträckning det finns tillgänglig marknadsstatistik. Flertalet av Klöverns byggrätter och framtida byggrätter har efter den jämförelsen värderats baserat på marknadsstatistik. Spannet och det vägda genomsnittsvärdet per ljus BTA framgår av tabellen nedan.

Värderingsantaganden vid färdigställande

Direktavkastningskrav, %	Intervall	Genomsnitt 2025	Genomsnitt 2024
Bostäder - färdigställda	3,6 - 4,5	4,2	3,9
Bostäder - under uppförande	4,3 - 6,2	5,2	5,8
Medeltal		4,4	4,1

Hyresvärde, kr/kvm	Min	Medel	Max
Bostäder - färdigställda	1 809	2 786	3 320
Bostäder - under uppförande	2 400	2 910	2 700
Medeltal		2 843	

Vid värdering av projektfastigheter i förvaltning, som är uthyrda till kommersiella hyresgäster, har direktavkastningskrav mellan 5,3 - 8,0 procent (6,0 - 8,0) använts och ett genomsnitt på 6,7 procent (6,9). Hyresvärde kr/kvm uppgår till 1 351 kr/kvm (1 187).

Vid värdering av byggrätter på tillträdna fastigheter har värdet på

ljus BTA baserats på marknadsstatistik och har bedömts mellan 4 och 25 tkr/kvm ljus BTA och ett vägt genomsnitt 10,6 tkr/kvm ljus BTA, att jämföra med hela portföljen inklusive exploateringsfastigheter i tabellen nedan med ett vägt genomsnitt uppgående till 15,8 tkr/kvm ljus BTA (13,3).

Värderingsantaganden, hela fastighetsbeståndet

	2025-12-31	2024-12-31
Kalkylperiod, antal år	20	20
Årlig inflation under kalkylperioden, procent	2,0	2,0
Hyresutveckling bostäder, procent per år under kalkylperioden	2,0	1,0
Kalkylränta, procent	6,6	6,3
Direktavkastningskrav bostäder genomsnitt, procent	4,4	4,1
Direktavkastningskrav lokaler genomsnitt, procent	5,5	5,8
Vakansgrad, bostäder, / lokaler	0,3 / 3,3	0,4 / 3,7
Hyresvärde bostäder genomsnitt, kr/kvm	2 843	3 149
Drifts- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	422	419
Värde byggrätt ljus BTA baserat på marknadsstatistik, tkr	Max/min 4,0-25,0	4,0-35,0
	Vägt genomsnitt 15,8	14,0

Känslighetsanalys

En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast i en fungerande marknad ligger inom +/- 5 till 10 procent ska ses som mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större.

I tabellen nedan redovisas skillnaden i värde vid en förändring av några av de viktigaste parametrarna i värderingarna.

Känslighetsanalys, förändring av värdet på Förvaltningsfastigheter och Exploateringsprojekt sammantaget, mkr

	2025-12-31	2024-12-31
Direktavkastningskrav +/- 0,5 procent	-412 / +519	-426 / +474
Hyresvärde, +/- 10 procent	+ 1 153 / -1 153	+952 / -958
Drift- och underhållskostnader, +/- 50 kronor	-183 / +183	-171 / +165

**NOT 13****Nyttjanderättstillgångar****Redovisningsprinciper**

Koncernen är leasagare i form av innehavare av tomträttsavtal. Tomträtter har bedömts ha en evig livslängd och någon avskrivning ska därmed inte göras utan hela tomträttsavgälden bedöms utgöra ränta. Tomträttsavtalen evighetsdiskonteras med samma diskonteringsfaktor som i värderingen vid förvärvet alternativt vid omförhandling av tomträttsavtalet. Det diskonterade värdet redovisas som nyttjanderättstillgång under anläggningstillgångar. Motsvarande belopp redovisas som leasingkulda under långfristiga skulder. Tomträttsavgälden redovisas som ränta under finansiella kostnader.

För övriga leasingavtal, som utgörs av lokalhyreskontrakt och kontorsinventarier, redovisas en skuld där de fasta betalningarna diskonteras med avtalets implicita ränta. En lika stor nyttjanderättstillgång redovisas. Avskrivningar på nyttjanderättstillgången sker linjärt och redovisas i försäljnings- och administrationsomkostnader, medan räntan redovisas i finansiella kostnader. Leasingkostnader med leasingperiod under 12 månader eller mindre leasingavtal med underliggande tillgång av lågt värde redovisas inte som nyttjanderättstillgång.

	Tomträtt		Övriga leasingavtal		Summa	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Koncern tillgångar						
Vid årets början	91,6	91,6	13,4	-	105,0	91,6
Nyupptagna avtal och förnyade avtal	23,9	-	-	17,9	23,9	17,9
Avskrivningar	-	-	-6,0	-4,5	-6,0	-4,5
Utgående balans	115,5	91,6	7,5	13,4	123,0	105,0

	Tomträtt		Övriga leasingavtal		Summa	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Koncern skulder						
Vid årets början	91,6	91,6	12,4	-	104,0	91,6
Nyupptagna avtal och förnyade avtal	23,9	-	-	17,9	23,9	17,9
Amortering	-	-	-6,0	-5,5	-6,0	-5,5
Utgående balans	115,5	91,6	6,4	12,4	121,9	104,0

Av nyttjandevärdet för tomträtter kommer 72,2 mkr från ett avtal som löper till 2077 men prisförändras 2027. Den årliga tomträttsavgälden uppgår till 3,6 (2,5) mkr.

Avtalade framtida leasingavgifter	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Förfall inom 1 år	10,0	8,5	6,4	6,0
Förfall inom 2 - 5 år	14,5	9,8	-	6,4
Förfall inom 6-10 år	18,1	12,3	-	-
Summa	42,5	30,6	6,4	12,4

Tabellen ovan omfattar endast de kommande 10 åren. Eftersom tomträtterna bedöms ha en evig livslängd kommer betalningarna att fortsätta även efter tio år.

Under året har ett hyresavtal tecknats för större kontorsyta som tillträds under 2026 till ett värde om 65 mkr som löper över 6 år.



NOT 14

Finansiella instrument

Redovisningsprinciper

Finansiella tillgångar och finansiella skulder

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i rapporten över finansiell ställning inkluderas bland tillgångarna övriga långfristiga fordringar, kundfordringar, övriga fordringar och upplupna intäkter samt likvida medel. Bland skulderna återfinns räntebärande skulder, leverantörsskulder, skulder till moderföretag, skulder till intresseföretag och övriga skulder och upplupna kostnader. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Transaktioner med finansiella instrument redovisas på affärsdagen, som är den dag då koncernen förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgångarna.

Klassificering och värdering

Klassificeringen av finansiella instrument avgör hur de finansiella tillgångarna och skulderna värderas och redovisas. Koncernens principer för klassificering och värdering av finansiella tillgångar baseras på en bedömning av både (i) koncernens affärsmodell för förvaltning av finansiella tillgångar, och (ii) egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena från den finansiella tillgången.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernens finansiella tillgångar klassificeras till upplupet anskaffningsvärde på grund av att tillgångarna innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha finansiella tillgångar i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden samt att de avtalade villkoren för de tillgångarna ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som bara är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Derivatinstrument

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen per kontraktsdagen och värderas till verkligt värde i enlighet med nivå 2 i IFRS13. Samtliga derivat redovisas som tillgångar när verkligt värde är positivt och som skulder om det är negativt. Vinst eller förlust vid en värdeförändring redovisas i resultaträkningen.

Derivat används för riskhantering inom ramen för finanspolycyn, under året har derivat endast använts för att styra räntebindningstid. Se vidare räntebindning i not 20.

	2025	2024
Ingående balans	-0,2	1,0
Ränteswap, värdeförändring	2,2	-1,1
Utgående balans	2,0	-0,2

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Lånekostnader redovisas i resultatet i den period till vilken de hänförs sig till. Upplupen ränta redovisas som en del av kortfristig upplåning från kreditinstitut, i det fall räntan förväntas regleras inom 12 månader från balansdagen.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Reserv för förväntade kreditförluster beräknas och redovisas för de finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande. För kundfordringar tillämpas en förenklad metod och reserv för kreditförluster initialt och löpande beräknas och redovisas utifrån förväntade kreditförluster för hela den återstående löptiden oavsett om kreditrisken ökat väsentligt eller inte.

Nedskrivningsprövningen för kreditrisk omfattar även likvida medel som består av kortfristig inlåning hos kreditinstitut med hög kreditvärdighet. De finansiella tillgångarna redovisas i rapporten över finansiell ställning till nettot av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultatet.

Värdering till verkligt värde

Derivatinstrument är värderade till verkligt värde över resultaträkningen enligt nivå 2 i IFRS 13. Verkligt värde för utestående obligationslån beräknas enligt nivå 1, verkligt värde avviker endast marginellt från redovisat värde. Övriga redovisade värden motsvarar bedömt verkligt värde enligt IFRS 7.29.

Coventanter

De utestående skulderna till kreditinstitut och obligationen innehåller villkor om att specificerade nyckeltal ska hålla sig under eller över en viss nivå (covenanter). Covenantvillkor varierar mellan olika långgivare men innehåller vanligtvis en begränsning av utestående lånebelopp jämfört med aktuell värdering av den fastighet som är pantsatt för lånet. Miniminivå för soliditeten i koncernen och ränteteckningsgrad förekommer också. Klövern är skyldig att uppfylla kraven kvartalsvis. Klövern uppfyller covenantvillkoren i låneavtalen vid årets utgång.

Obligation

Klövern har emitterat nya seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 600 MSEK (de "Gröna Obligationerna"). De Gröna Obligationerna emitterades under ett ramverk om 800 MSEK, med en löptid om 3,25 år, löper med en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 475 baspunkter och har slutligt förfall den 1 januari 2029.

Ytterligare seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 200 MSEK har emitterats under befintligt ramverk om 800 MSEK. De Ytterligare Gröna Obligationerna emitterades till ett pris om 100,50 procent av nominellt belopp motsvarande en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 458 baspunkter till förfall. Efter emissionen av de Ytterligare Gröna Obligationerna var totalt utestående belopp under ramverket 800 MSEK.

Emissionslikviden från de Gröna Obligationerna kommer att användas i enlighet med Klöverns gröna finansiella ramverk ("Gröna Ramverket"), vilket innebär finansiering eller refinansiering av gröna och energieffektiva byggnader samt investeringar i energieffektivisering.

De gröna obligationerna omfattas av covenantvillkor, för fullständig villkor, se klovern.se.



	Finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Finansiella tillgångar						
Kundfordringar	-	-	4,9	5,2	4,9	5,2
Övriga fordringar	-	-	51,7	46,5	51,7	46,5
Derivatinstrument	2,0	-	-	-	2,0	-
Likvida medel	-	-	853,2	150,3	853,2	150,3
Summa	2,0	-	909,8	202,0	911,8	202,0
Finansiella skulder						
Skuld till kreditinstitut	-	-	2 225,7	1 446,4	2 225,7	1 446,4
Obligationslån	-	-	787,4	-	787,4	-
Derivatinstrument	-	0,2	-	-	-	0,2
Leasingskuld	-	-	121,9	104,0	121,9	104,0
Leverantörsskulder	-	-	45,1	15,2	45,1	15,2
Övriga kortfristiga skulder	-	-	77,2	4,0	77,2	4,0
Summa	-	0,2	3 257,3	1 569,6	3 257,3	1 569,8

NOT 15**Bostadsrätter i produktion****Redovisningsprinciper**

Fastigheter under pågående produktion till bostadsrätter rubriceras som Bostadsrätter i produktion. Dessa redovisas i enlighet med IAS 2 Varulager vilket innebär en värdering till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Redovisning som Bostadsrätter i produktion sker när det finns bindande avtal om att sälja fastigheten som bostadsrätt. Finns inte sådana bindande avtal redovisas fastigheten som förvaltningsfastighet. Omklassificering från förvaltningsfastighet till Bostadsrätter i produktion sker till det värde som fastigheten redovisats till vid omklassificeringstidpunkten, vilket därefter utgör anskaffningsvärde för Bostadsrätter i produktion. Produktionskostnader för Bostadsrätter i produktion innehåller direkta kostnader samt skälig andel av indirekta kostnader.

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Investeringar	37,9	-
Avyttringar	-	-
Omklassificering	86,6	-
Utgående anskaffningsvärde	124,6	-

**NOT 16****Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresrabatter	6,6	7,2	-	-
Upplupna intäkter	-	1,0	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	12,3	5,2	-	3,0
Redovisat värde	18,9	13,4	-	3,0

NOT 17**Likvida medel****Redovisningsprinciper**

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta endast en obetydlig risk för värdefluktuationer. Beloppen på spärkonto är medel som utgör säkerhet för återbetalning av lån eller för finansiering av investeringar i fastigheter och redovisas inte som likvida medel utan som övriga fordringar. Likvida medel klassificeras som en finansiell tillgång och omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Kassa och banktillgodohavanden	853,2	150,3	498,0	8,4
Redovisat värde	853,2	150,3	498,0	8,4

NOT 18

Koncernföretag

Klövern ABs direkta ägande avser endast aktier i Klövern Ben AB, resterande innehav i tabellen avser indirekt kontrollerade bolag som är direktägda av Klövern Ben AB.

Företagens namn 2025-12-31	Organisations-nummer	Säte	Kapitalandel/ Rösträttsandel	
			2025-12-31 procent	2024-12-31 procent
Klövern AB	556733-4379	Stockholm	Moderbolag	Moderbolag
Klövern Ben AB	559352-4167	Stockholm	100	100
Indirekta bolag				
Bergterrassen Projektutveckling 1 AB	559530-2000	Stockholm	100	
Bergterrassen Projektutveckling 2 AB	559530-2018	Stockholm	100	
Bostadsrättsföreningen Agora 1	769643-4336	Stockholm	100	
Bostadsrättsföreningen Berghusen i Mälarhöjden	769643-2884	Stockholm	100	
Bostadsrättsföreningen Birdie i Tyresö Båvern 7	769632-9015	Stockholm	100	100
Bostadsrättsföreningen Fågelboet i Bagis	769643-0839	Stockholm	100	
Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden	769631-9560	Stockholm	100	100
Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden 1	769635-4989	Stockholm	100	100
Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden 2	769635-4971	Stockholm	100	100
Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden 3	769635-4963	Stockholm	100	100
Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden 4	769635-4955	Stockholm	100	100
Bostadsrättsföreningen Klövern Henriksdal 1	769643-2975	Stockholm	100	
Bostadsrättsföreningen Klövern Henriksdal 2	769643-2991	Stockholm	100	
Bostadsrättsföreningen Klövern Henriksdal 3	769643-3080	Stockholm	100	
Bostadsrättsföreningen Klövern Nacka Orminge 1:59	769631-7010	Stockholm	100	100
Bostadsrättsföreningen Klövern Nacka Sicklaön 361:1	769631-9586	Stockholm	100	100
Bostadsrättsföreningen Klövern Sollentuna Eldstrålen 2	769633-5996	Stockholm	100	100
Bostadsrättsföreningen Klövern Stockholm Majblomstret 7	769631-9362	Stockholm	100	100
Bostadsrättsföreningen Klövern Stockholm Skalholt 4	769642-2356	Stockholm	100	100
Bostadsrättsföreningen Klövern Stockholm Skalholt 5	769642-2323	Stockholm	100	100
Bostadsrättsföreningen Klövern Träklippan i Nacka	769643-2959	Stockholm	100	
Bostadsrättsföreningen Stambanan 3	769642-5870	Stockholm	100	
Bostadsrättsföreningen Stambanan 4	769642-8361	Stockholm	100	
Bostadsrättsföreningen Stambanan 5	769642-8379	Stockholm	100	
Bostadsrättsföreningen Tappen 12	769642-4493	Stockholm	100	100

Företagens namn 2025-12-31	Organisations-nummer	Säte	Kapitalandel/ Rösträttsandel	
			2025-12-31 procent	2024-12-31 procent
Bostadsrättsföreningen Viridum	769631-9339	Stockholm	100	100
Brf Klövern Bergsterrassen 1	769642-2372	Stockholm	100	100
Brf Klövern Nacka Sicklaön 13:138 2	769642-2349	Stockholm	100	100
Ek förening Klövern Nacka Sickla-ön 1	769642-2299	Stockholm	100	100
Ek förening Klövern Nacka Sickla-ön 2	769642-2281	Stockholm	100	100
Eken & Aspen Fastighets AB	559361-7615	Stockholm	100	100
Ekonomisk förening Klövern Tyresö Båvern 8	769632-9023	Stockholm	100	100
Ekonomisk förening Klövern Uppsala Svartbäcken 1:18	769628-9136	Stockholm	100	100
Ekonomiskförening H ALM taket 39	769631-9438	Stockholm	100	100
Fyrsidan 2 AB	559115-2110	Stockholm	100	100
Fyrsidan Fastighets AB	556994-3490	Stockholm	100	100
Fyrsidan Holding AB	556990-6711	Stockholm	100	100
Fyrsidan Projekt AB	559091-2357	Stockholm	100	100
Golfbäcken Mark I AB	559099-1757	Stockholm	100	100
Golfbäcken Mark II AB	559099-1732	Stockholm	100	100
Huddinge Tingshuset Holding 2 AB	559068-9328	Stockholm	100	100
Huddinge Tingshuset Holding 3 AB	559068-9336	Stockholm	100	100
Huvudsta Lägenheter AB	559056-3259	Stockholm	100	100
Ingarö Bostad AB	559341-1530	Stockholm	100	100
Kista Kvadrat Kommanditbolag	916511-5057	Stockholm	100	100
Kista Square Garden Kommersiellt AB	559174-2993	Stockholm	100	100
Klövern Nacka Strand DP3 AB	559121-8515	Stockholm	100	100
Klövern Askim AB	559148-3317	Stockholm	100	100
Klövern Aspudden Utveckling AB	556976-6354	Stockholm	100	100
Klövern Barkarby Centrum Kv B AB	559507-6752	Stockholm	100	100
Klövern Barkarby Centrum Kv C AB	559507-6760	Stockholm	100	100
Klövern Bergholmsbacken AB	559336-9688	Stockholm	100	100
Klövern Birkin Andersägare 1 AB	559362-7127	Stockholm	100	100
Klövern Birkin Andersägare 2 AB	559362-7135	Stockholm	100	100
Klövern Birkin Holding AB	559348-5351	Stockholm	100	100
Klövern Bråta 1 AB	559246-4092	Stockholm	100	
Klövern Bråta 2 AB	559246-4084	Stockholm	100	



Företagens namn 2025-12-31	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel/ Rösträttsandel	
			2025-12-31 procent	2024-12-31 procent
Klövern Byggrätts AB	559272-6417	Stockholm	100	100
Klövern Bägersta Byväg AB	559507-6745	Stockholm	100	100
Klövern Claudia AB	559252-1370	Stockholm	100	100
Klövern Eddahuset AB	556831-8405	Stockholm	100	100
Klövern Ekholmsvägen AB	559507-6729	Stockholm	100	100
Klövern Förrådet 23 AB	559350-5463	Stockholm	100	100
Klövern Garanti 1 AB	559517-0936	Stockholm	100	
Klövern Haninge Söderbymalm 3:485 AB	559038-0514	Stockholm	100	100
Klövern Henriksdal 1 AB	559546-9940	Stockholm	100	
Klövern Henriksdal 2 AB	559546-9957	Stockholm	100	
Klövern Henriksdal 3 AB	559546-9965	Stockholm	100	
Klövern Holding 100 AB	556828-8624	Stockholm	100	100
Klövern Holding 101 AB	556902-7914	Stockholm	100	100
Klövern Holding 102 AB	556989-3554	Stockholm	100	100
Klövern Holding 103 AB	559016-5188	Stockholm	100	100
Klövern Holding 104 AB	559039-3012	Stockholm	100	100
Klövern Holding 105 AB	559164-7267	Stockholm	100	100
Klövern Holding 106 AB	559164-8422	Stockholm	100	100
Klövern Holding 107 AB	559157-3448	Stockholm	100	100
Klövern Holding 108 AB	559337-1692	Stockholm	100	100
Klövern Holding 109 AB	559336-9670	Stockholm	100	100
Klövern Holding 110 AB	559361-7607	Stockholm	100	100
Klövern Holding 111 AB	559352-6972	Stockholm	100	100
Klövern Holding 112 AB	559350-5455	Stockholm	100	100
Klövern Holding 113 AB	559350-5398	Stockholm	100	100
Klövern Holding 114 AB	559350-5414	Stockholm	100	100
Klövern Holding 115 AB	559352-6964	Stockholm	100	100
Klövern Holding 116 AB	559350-5406	Stockholm	100	100
Klövern Holding 117 AB	559350-5448	Stockholm	100	100
Klövern Holding 118 AB	559350-5380	Stockholm	100	100
Klövern Holding 119 AB	556985-9316	Stockholm	100	100
Klövern Holding 120 AB	556985-9282	Stockholm	100	100

Företagens namn 2025-12-31	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel/ Rösträttsandel	
			2025-12-31 procent	2024-12-31 procent
Klövern Holding 121 AB	559385-0752	Stockholm	100	100
Klövern Holding 122 AB	559385-0778	Stockholm	100	100
Klövern Holding 123 AB	559300-0515	Stockholm	100	100
Klövern Holding 124 AB	559102-0424	Stockholm	100	100
Klövern Holding 125 AB	559288-0529	Stockholm	100	100
Klövern Holding 126 AB	559003-1869	Stockholm	100	100
Klövern Holding 128 AB	559252-1404	Stockholm	100	100
Klövern Holding 129 AB	559354-2540	Stockholm	100	100
Klövern Holding 130 AB	559104-9019	Stockholm	100	100
Klövern Holding 131 AB	559104-9027	Stockholm	100	100
Klövern Holding 132 AB	559104-9043	Stockholm	100	100
Klövern Holding 133 AB	559104-9001	Stockholm	100	100
Klövern Holding 134 AB	559252-1412	Stockholm	100	100
Klövern Holding 135 AB	559090-3935	Stockholm	100	100
Klövern Holding 136 AB	559428-6113	Stockholm	100	100
Klövern Holding 140 AB	559091-2324	Stockholm	100	100
Klövern Holding 142 AB	559461-7358	Stockholm	100	100
Klövern Holding 143 AB	559461-7374	Stockholm	100	100
Klövern Holding 144 AB	559463-4916	Stockholm	100	100
Klövern Holding 146 AB	559463-4932	Stockholm	100	100
Klövern Holding 147 AB	559463-4940	Stockholm	100	100
Klövern Holding 148 AB	559471-7679	Stockholm	100	100
Klövern Holding 149 AB	559471-7695	Stockholm	100	100
Klövern Holding 150 AB	559471-7711	Stockholm	100	100
Klövern Holding 151 AB	559471-7745	Stockholm	100	100
Klövern Holding 152 AB	559478-4828	Stockholm	100	100
Klövern Holding 153 AB	559478-4794	Stockholm	100	100
Klövern Holding 154 AB	559507-1563	Stockholm	100	100
Klövern Holding 155 AB	559507-6570	Stockholm	100	100
Klövern Holding 156 AB	559507-6612	Stockholm	100	100
Klövern Holding 157 AB	559507-6653	Stockholm	100	100
Klövern Holding 158 AB	559507-6695	Stockholm	100	100



Företagens namn 2025-12-31	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel/ Rösträttsandel	
			2025-12-31 procent	2024-12-31 procent
Klöver Holding 159 AB	559507-6737	Stockholm	100	100
Klöver Holding 160 AB	559507-6778	Stockholm	100	100
Klöver Holding 161 AB	559507-1472	Stockholm	100	100
Klöver Holding 162 AB	559510-7573	Stockholm	100	100
Klöver Holding 163 AB	559510-7599	Stockholm	100	100
Klöver Holding 164 AB	559510-7607	Stockholm	100	100
Klöver Holding 165 AB	559510-7615	Stockholm	100	100
Klöver Holding 166 AB	559512-5724	Stockholm	100	100
Klöver Holding 167 AB	559512-5732	Stockholm	100	100
Klöver Holding 168 AB	559512-5740	Stockholm	100	100
Klöver Holding 169 AB	559512-5757	Stockholm	100	100
Klöver Holding 170 AB	559512-5765	Stockholm	100	100
Klöver Holding 171 AB	559512-5773	Stockholm	100	100
Klöver Holding 172 AB	559512-5781	Stockholm	100	100
Klöver Holding 173 AB	559512-5799	Stockholm	100	100
Klöver Holding 174 AB	559512-5807	Stockholm	100	100
Klöver Holding 175 AB	559512-5815	Stockholm	100	100
Klöver Holding 176 AB	559512-5823	Stockholm	100	100
Klöver Holding 177 AB	559512-5831	Stockholm	100	100
Klöver Holding 178 AB	559512-5849	Stockholm	100	100
Klöver Holding 179 AB	559512-5856	Stockholm	100	100
Klöver Holding 180 AB	559512-5864	Stockholm	100	100
Klöver Holding 181 AB	559507-1480	Stockholm	100	100
Klöver Holding 182 AB	559519-4506	Stockholm	100	
Klöver Holding 183 AB	559517-1017	Stockholm	100	
Klöver Holding 184 AB	559522-0681	Stockholm	100	
Klöver Holding 185 AB	559522-0715	Stockholm	100	
Klöver Holding 186 AB	559527-3797	Stockholm	100	
Klöver Holding 187 AB	559534-5520	Stockholm	100	
Klöver Holding 188 AB	559534-5538	Stockholm	100	
Klöver Holding 189 AB	559534-5546	Stockholm	100	
Klöver Holding 190 AB	559534-5553	Stockholm	100	

Företagens namn 2025-12-31	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel/ Rösträttsandel	
			2025-12-31 procent	2024-12-31 procent
Klöver Holding 191 AB	559534-5561	Stockholm	100	
Klöver Holding 192 AB	559546-9932	Stockholm	100	
Klöver Holding 193 AB	559550-9620	Stockholm	100	
Klöver Huddinge Förrådet 19 AB	556274-0836	Stockholm	100	100
Klöver Internkapital AB	559463-4924	Stockholm	100	100
Klöver Islandstorget Kv D AB	559507-6703	Stockholm	100	100
Klöver Islandstorget Kv E AB	559507-6711	Stockholm	100	100
Klöver Julklappen AB	559507-6646	Stockholm	100	100
Klöver Järfälla Veddesta 2:8 AB	556951-6692	Stockholm	100	100
Klöver Järfälla Veddesta 2:9 AB	556465-7277	Stockholm	100	100
Klöver Karlsviks Strand Kv C AB	559507-6661	Stockholm	100	100
Klöver Karlsviks Strand Kv D AB	559507-6679	Stockholm	100	100
Klöver Karlsviks Strand Kv E AB	559507-6687	Stockholm	100	100
Klöver Kista Square Garden 1 Ek.för.	769642-2273	Stockholm	100	
Klöver Kista Square Garden 2 Ek.för.	769642-2315	Stockholm	100	
Klöver Kolkajen AB	559229-6700	Stockholm	100	100
Klöver Kombo AB	559507-6638	Stockholm	100	100
Klöver Kärrtorp AB	559507-6620	Stockholm	100	100
Klöver Lilja AB	559300-0481	Stockholm	100	100
Klöver Linköping Oboisten 2 AB	556797-0644	Stockholm	100	100
Klöver Nacka Sicklaön 13:138 AB	559006-0868	Stockholm	100	100
Klöver Nacka Sicklaön 356:1 AB	556751-7023	Stockholm	100	
Klöver Nacka Sicklaön 369:33 AB	559006-0835	Stockholm	100	100
Klöver Nacka Sicklaön 369:39 AB	559006-0843	Stockholm	100	100
Klöver Nacka Strand 1 AB	559478-4802	Stockholm	100	100
Klöver Nyab 127 AB	559428-6121	Stockholm	100	100
Klöver Nyab 137 AB	559428-6139	Stockholm	100	100
Klöver Nyab 138 AB	559385-0760	Stockholm	100	100
Klöver Nyab 139 AB	559428-6147	Stockholm	100	100
Klöver NYAB 162 AB	559509-5018	Stockholm	100	100
Klöver NYAB 163 AB	559509-5026	Stockholm	100	100
Klöver Nyköping Spelhamnen 1:7 AB	559148-3259	Stockholm	100	100



Företagens namn 2025-12-31	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel/ Rösträttsandel	
			2025-12-31 procent	2024-12-31 procent
Klöver Orminge AB	559507-6802	Stockholm	100	100
Klöver Pampaslänken AB	559507-6810	Stockholm	100	100
Klöver Projektutveckling AB	559483-9515	Stockholm	100	100
Klöver Saltsjö-Järla AB	556903-4647	Stockholm	100	100
Klöver Schlytersvägen AB	559331-6234	Stockholm	100	100
Klöver Skarpnäcks Sportfält AB	559507-6604	Stockholm	100	100
Klöver Skärgårdsskogen AB	559507-1498	Stockholm	100	100
Klöver Skärholmsdalen AB	559165-1921	Stockholm	100	100
Klöver Sköndal Holding 32 AB	559266-1259	Stockholm	100	
Klöver Sollentuna Tappen 12 AB	559076-2935	Stockholm	100	100
Klöver Solna Rovän 2 AB	556987-2947	Stockholm	100	100
Klöver Solna Startboxen 3 AB	556625-3521	Stockholm	100	100
Klöver Spelhagen 2 & 3 AB	559148-3309	Stockholm	100	100
Klöver Stockholm Isafjord 1 AB	556923-4221	Stockholm	100	100
Klöver Stockholm Jämlikheten 2 Ekonomisk förening	769630-1428	Stockholm	100	100
Klöver Stockholm Marievik 22 Ekonomisk förening	769633-2472	Stockholm	100	100
Klöver Stockholm Marievik 29 AB	556684-0913	Stockholm	100	100
Klöver Stockholm Provröret 9 & 15 AB	559040-3175	Stockholm	100	
Klöver Stockholm Skaftå 1 AB	556922-4230	Stockholm	100	100
Klöver Stockholm Skalholt 2 AB	559471-7729	Stockholm	100	100
Klöver Stockholm Skalholt 3 AB	559471-7737	Stockholm	100	100
Klöver Stockholm Skalholt 4 AB	559471-7687	Stockholm	100	100
Klöver Stockholm Skalholt 5 AB	559471-7703	Stockholm	100	100
Klöver Stockholm Skalholt 6 AB	559471-7752	Stockholm	100	100
Klöver Stockholm Skalholt 7 AB	559471-7760	Stockholm	100	100
Klöver Stockholm Skalholt 8 AB	559472-4626	Stockholm	100	100
Klöver Stockholm Skalholt 9 AB	559472-4634	Stockholm	100	100
Klöver Stockholm Stambanan 2 AB	559510-7581	Stockholm	100	100
Klöver Stockholm Stambanan 3 AB	559510-7623	Stockholm	100	100
Klöver Stockholm Stambanan 3 Ekonomisk Förening	769642-4824	Stockholm	100	
Klöver Stockholm Stambanan 4 AB	559510-7631	Stockholm	100	100
Klöver Stockholm Stambanan 4 Ekonomisk Förening	769642-8320	Stockholm	100	

Företagens namn 2025-12-31	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel/ Rösträttsandel	
			2025-12-31 procent	2024-12-31 procent
Klöver Stockholm Stambanan 5 AB	559510-7649	Stockholm	100	100
Klöver Stockholm Stambanan 5 Ekonomisk Förening	769642-8288	Stockholm	100	
Klöver Sundbyberg Doktoranden 1 AB	559350-5422	Stockholm	100	100
Klöver Tappen 12 Ekonomisk Förening	769642-5888	Stockholm	100	
Klöver Träklippan AB	559507-6596	Stockholm	100	100
Klöver Träklippan mobilitet AB	559522-0699	Stockholm	100	
Klöver Tumsaxen AB	559507-6588	Stockholm	100	100
Klöver Tyresö Bäveren 8 AB	559517-1447	Stockholm	100	
Klöver Tyresö Näsby 4:1159 AB	556931-2050	Stockholm	100	100
Klöver Ulleråker AB	559507-6794	Stockholm	100	100
Klöver Uppsala Kungsängen 24:3 AB	556921-4389	Stockholm	100	100
Klöver Vallentuna Åby 1:182 AB	559161-0646	Stockholm	100	100
Klöver Venturus 164 AB	559522-0707	Stockholm	100	
Klöver Venturus 165 AB	559522-0723	Stockholm	100	
Klöver Venturus 166 AB	559522-0731	Stockholm	100	
Klöver Venturus 167 AB	559522-0749	Stockholm	100	
Klöver Värmdö Brunn 1:852 AB	559180-1294	Stockholm	100	100
Klöver Västerås Kryssen Regattan AB	559252-1388	Stockholm	100	100
Klöver Västerås Verkstaden 11 Handelsbolag	916623-1507	Stockholm	100	100
Klöver Wendelstrand A2 AB	559530-6282	Stockholm	100	
Klöver Wendelstrand J AB	559530-6274	Stockholm	100	
Klöver Årstafältet 2 AB	559507-6562	Stockholm	100	100
Klöver Årstafältet 4 AB	559337-1700	Stockholm	100	100
Klöver Årstafältet Valla 1A AB	559507-1571	Stockholm	100	100
Klöver Årstafältet Valla 2A AB	559507-1589	Stockholm	100	100
Popaul Ekonomisk förening	769629-6263	Stockholm	100	100
Samur Fastighet 1 AB	559083-0831	Stockholm	100	100
Samur Fastighet 2 AB	559083-0864	Stockholm	100	100
SNB Kista Fastighet 2 AB	559030-7871	Stockholm	100	100
SNB Kista Fastighet 3 AB	559030-7939	Stockholm	100	100
Tyresö Näsby 4:1616 AB	559461-7366	Stockholm	100	100
Tyresö Näsby 4:1617 AB	559461-7382	Stockholm	100	100

**NOT 19****Eget kapital****Redovisningsprinciper**

Koncernens aktier består av stamaktier och preferensaktier, vilka redovisas som aktiekapital. Aktiekapitalet redovisas till dess kvotvärde och överskjutande del redovisas som övrigt tillskjutet kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Resultat per aktie

Resultat per aktie före utspädning beräknas genom att nettoresultat hänförligt till moderföretagets aktieägare divideras med viktat genomsnittligt antal utestående aktier under året. Resultat per aktie efter utspädning beräknas genom att nettoresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare divideras med summan av det viktade genomsnittliga antalet stamaktier och potentiella stamaktier som kan ge upphov till utspädningseffekt. Utspädningseffekt av potentiella stamaktier redovisas endast om en omräkning till stamaktier skulle leda till en minskning av resultatet per aktie efter utspädning.

Stamaktier (miljoner)	2025	2024
Antal utestående aktier vid årets början	182,4	153,6
Nyemission	23,9	28,8
Antal utestående aktier vid årets slut	206,3	182,4

Övriga upplysningar**Aktiekapital**

Det registrerade aktiekapitalet på 20,6 (18,2) mkr bestod av 206 347 536 (182 456 752) stamaktier. Aktiernas kvotvärde är 0,10 kr. Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie. Utdelningen fastställs på årsstämman. Alla aktier har samma rätt till Klöverns kvarvarande nettotillgångar. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av företaget själv eller dess dotterföretag.

Potentiell utspädning

På balansdagen förelåg två incitamentsprogram inom koncernen som kan innebära en utspädning.

För tre ledande befattningshavare har sammanlagt 162 preferensaktier emitterats till marknadsvärde under året 2024.

Därutöver har styrelsen beslutat att inrätta tre incitamentsprogram som vänder sig till samtliga anställda. Beslutet och villkoren för det första programmet godkändes av en extra bolagsstämman. Klöverns erbjuder de anställda att teckna teckningsoptioner för stamaktier i Klöver AB. Varje option ger den den anställde rätt att förvärva en aktie för en i förväg fastställda teckningskurs. För att erhålla en option erlagger den anställde en premie vid tecknandet. Premien och teckningskursen är fastställd baserat på Klöverns nuvarande marknadsvärde och en marknadsmässig avkastning. De tre programmen löper 2025-2029, 2026-2030 och 2027-2031. I det första programmet har 608 189 teckningsoptioner getts ut, varav 29 658 stycken var utestående vid räkenskapsårets utgång.

De utställda teckningsoptionerna bedöms få endast en marginell utspädning, resultat per aktie efter utspädning bedöms därför vara samma som resultat per aktie före utspädning.

Utdelning

Styrelsen föreslår att till förfogande stående utdelningsbara medel om 8 910 169 771 kronor balanseras i ny räkning. Ingen utdelning till aktieägarna föreslås. Dispositionen av utdelningsbara medel blir föremål för fastställelse på årsstämman den 28 april 2026.

Medel till stämmans förfogande, kronor

Överkursfond	3 303 531 940
Balanserat resultat	5 671 017 946
Årets resultat	-64 380 115
	8 910 169 771

Förslag till disposition, kronor

Balanseras i ny räkning	8 910 169 771
Till aktieägarna utdelas	-
	8 910 169 771

NOT 20**Finansiella risker**

Klöverns resultat, finansiella ställning och kassaflöde påverkas både av förändringar i omvärlden och av Klöverns eget agerande. Riskhanteringsarbetet syftar till att tydliggöra och analysera de risker som företaget möter samt att så långt det är möjligt förebygga och begränsa eventuella negativa effekter. Det är styrelsen som har det övergripande ansvaret för Klöverns riskarbete, inklusive finansiella risker. Riskarbetet omfattar att identifiera, bedöma och värdera de risker som Klöverns ställs inför. Prioritet läggs på de risker som vid en samlad bedömning avseende möjlig påverkan, sannolikhet och konsekvens bedöms kunna ge mest negativ effekt för Klöverns. I avsnittet risker och osäkerhetsfaktorer på sidorna 48-50 återfinns Klöverns riskanalys.

Klöverns utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker: kreditrisk, marknadsrisker (ränterisk, valutarisk och annan priskrisk) och likviditetsrisk samt refinansieringsrisk. Klöverns övergripande målsättning för finansiella risker är att tillhandahålla kostnadseffektiv finansiering och likvidhantering samt säkerställa att alla betalningsåtaganden hanteras i rätt tid.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken att Klöverns motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka Klöverns en finansiell förlust. Klöverns har endast en mycket begränsad exponering för kreditrisk i kund- och hyresfordringar då dessa fordringar per balansdagen uppgick till 4,9 (5,2) mkr. Historiskt sett har Klöverns inte haft några betydande kreditförluster relaterade till kund och hyresfordringar. Klöverns hade per balansdagen cirka 10 mkr i förfallna kund- eller hyresfordringar.

Risken för kreditförluster kopplat till likvida medel bedöms som låg. Likvida medel per den 31 december 2025 uppgår till 853,2 (150,3) mkr och består endast av banktillgodohavanden i svenska affärsbanker. Klöverns målsättning är att ha en kontinuerlig uppföljning av kreditrisk hänförligt till placeringar. För placeringar på bankkonton så är målsättningen att motparten ska ha en hög kreditvärdighet om minst investment grade rating (S&P).

Klöverns utvärderar vid varje rapporteringstillfälle befintliga exponeringars kreditrisk med beaktande av historisk information och framåtblickande faktorer.



Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas enligt IFRS i tre typer: valutarisk, ränterisk och andra prISRISKER.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Målsättningen är att inte vara utsatt för framtida fluktuationer i ränteförändringar som påverkar Klöverns kassaflöde och resultat i en större omfattning än vad Klövern klarar av. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Klövern är främst utsatt för ränterisk avseende lån från kreditinstitut och obligationslån.

Under året har Klövern ingått räntesäkringar i syfte att stärka den finansiella stabiliteten. Beaktat räntesäkringar och fasträntelån är 57 procent av de räntebärande skulderna skyddade mot räntefluktuationer.

Klöverns genomsnittliga ränta uppgår till 5,9. En förändring av Stibor med 1 skulle påverka koncernens räntekostnader med 17,7 mkr.

Likviditetsrisk och refinansieringsrisk

Likviditetsrisk är risken för att ett företag får svårigheter att fullgöra förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder som regleras med kontanter eller annan finansiell tillgång. Klövern hanterar likviditetsrisken genom kontinuerlig uppföljning av verksamheten, där Klövern löpande prognosticeras framtida kassaflöden utifrån olika scenarior för att säkerställa att finansiering sker i tid.

Genom att vara aktiv på kreditmarknaden, ha flera kapitalkällor och kreditgivare minskar risken att inte få tillgång till finansiering. Av de krediter som ska refinansieras under 2026 har vi pågående dialoger och ett flertal kreditbeslut. Klöverns kontraktssliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellerna nedan. Skulderna har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Nedan visas kreditavtal/-ramar som Klövern har ingått för att kunna utnyttja krediten.

	Belopp	Utnyttjad	Belopp	Utnyttjad
	2025-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2024-12-31
Byggkreditiv	3 003,9	567,2	1 875,3	104,6

Nedanstående tabell visar fördelning kapital- och räntebindnings tider på räntebärande skulder till kreditinstitut och obligationslån. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgår till 2,2 år. Beloppen i tabellerna nedan redovisas exklusive aktiverade lånekostnader.

Kapitalbindning	2025-12-31	2024-12-31
Inom 1 år	770,2	1 239,1
Inom 1-2 år	193,4	209,1
Inom 3-5 år	2 093,2	19,5
Räntebindning	2025-12-31	2024-12-31
Inom 1 år	1 866,8	1 367,6
Inom 1-2 år	100,0	100,0
Inom 3-5 år	1 090,0	-

Löptidanalys

2025-12-31	2026	2027-2028	2029-2031
Skulder till kreditinstitut	919,2	1 603,0	-
Obligationslån	54,6	116,8	800,0
Derivatinstrument	0,0	-2,0	-
Leasingskuld	10,0	7,2	10,8
Leverantörsskulder	45,1	-	-
Övriga kortfristiga skulder	77,2	-	-
Summa	1 108,0	1 721,9	810,8

2024-12-31	2025	2026-2027	2028-2030
Skulder till kreditinstitut	1 297,4	252,6	20,4
Obligationslån	-	-	-
Derivatinstrument	0,2	-	-
Leasingskuld	8,5	4,9	7,4
Leverantörsskulder	15,2	-	-
Övriga kortfristiga skulder	4,0	-	-
Summa	1 325,2	257,5	27,7

NOT 21

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyror	24,7	20,3	-	-
Upplupna räntekostnader	20,4	2,9	13,9	-
Upplupna personalkostnader	24,1	12,1	24,9	12,1
Upplupna driftkostnader fastighet	10,1	5,4	-	-
Upplupna projektkostnader	5,8	54,1	-	-
Övriga upplupna kostnader	6,1	8,5	6,2	8,0
Redovisat värde	91,3	103,2	45,0	20,1

**NOT 22****Kassaflödesanalys****Redovisningsprinciper**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar	0,1	0,1	0,1	0,0
Redovisat värde	0,1	0,1	0,1	0,0

Förändring av koncernens skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Icke-kassaflödespåverkande förändringar					2025-12-31
	2025-01-01	Kassaflöden från finansiering	Periodisering av lånekostnader	Förvärv	Kvittning av fordran/skuld	
Räntebärande skulder	1 446,4	1 422,8	2,4	141,5	-	3 013,1
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 446,4	1 422,8	2,4	141,5	-	3 013,1

	Icke-kassaflödespåverkande förändringar					2024-12-31
	2024-01-01	Kassaflöden från finansiering	Periodisering av lånekostnader	Omklassificering	Kvittning av fordran/skuld	
Räntebärande skulder	1 522,8	-76,7	0,3	-	-	1 446,4
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 522,8	-76,7	0,3	-	-	1 446,4

Förvärv och försäljningar

Under året har två bolagsförvärv genomförts. Köpeskillingen uppgick till 126,5 mkr inklusive lösen av lån och har reglerats kontant. Kassa i de förvärvade bolagen uppgår till 1,6 mkr. Bolagen innehåller i allt väsentlig endast fastigheter eller byggrätter, och har redovisats som fastighetsförvärv.

Under året har en bolagsförsäljning genomförts. Köpeskillingen uppgick till 159,6 mkr inklusive lösen av fordringar och skulder. Bolaget innehåller i allt väsentlig endast fastigheter eller byggrätter.

NOT 23**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Redovisningsprinciper**

En eventalförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller beloppet inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter				
Företagsinteckningar	10,3	10,3	10,3	10,3
Fastighetsinteckningar	3 662,0	1 922,1	-	-
Summa	3 672,3	1 932,4	10,3	10,3
Eventalförpliktelser				
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	-	-	4 103,7	2 900,2
Summa	-	-	4 103,7	2 900,2

Borgensförbindelser i moderbolaget avser främst dotterbolagens banklån, kreditiv och säkerställande av åtaganden i dotterbolag gentemot kommuner enligt exploateringsavtal. Utöver fastighetsinteckningar finns uttagna pantbrev i eget förvar till ett värde av 1199,3 (1 380,0) mkr.



NOT 24

Transaktioner med närstående

Koncernens dotterföretag är företag som är närstående till moderbolaget.

Alla transaktioner mellan Klöver AB (publ) och dess dotterföretag har eliminerats i koncernredovisningen. Prissättning har skett på marknadsmässiga villkor.

Klövern har under perioden köpt redovisningstjänster för - (3,6) mkr av ALM Equity. Klöver AB har även köpt tjänster från Walthon Advokater för 7,7 (3,7) mkr där styrelseledamot Patrik Essehorn är delägare. Klöver AB har därutöver köpt tjänster från Urban Partners och Nrep för 2,4 (-) mkr, Corem Property Group för - (0,3) mkr och ALM Equity för 2,3 (3,7) mkr samt entreprenadstjänster för 205,7 (128,4) mkr från bolag inom ALM Equity. Klöver AB har även gjort betalningar i projekt till Urban Partners om 14,8 (-) mkr, Corem Property Group om - (17,6) mkr och ALM Equity om - (1,0) mkr, årets transaktioner avser markförvärv.

Moderbolaget

Koncernens dotterföretag är de företag som är närstående till moderföretaget. Alla transaktioner mellan Klöver AB (publ) och dess dotterföretag har eliminerats i koncernredovisningen. För information om ersättningar till ledande befattningshavare, se not 6 Anställda, löner och personalkostnader.

Sammanställning av moderbolagets transaktioner med närstående

Koncernbolag	2025	2024
Intäkter av varor/ tjänster	59,4	42,0
Räntenetto	0,6	-
Koncernbidrag	34,8	68,7
Skuld på balansdagen	99,5	280,4
Fordringar på balansdagen	-	55,2
Andra närstående		
Inköp av varor/ tjänster	7,4	4,8

De koncerninterna intäkterna består av de kostnader för förvaltning, utveckling och styrning som moderbolaget fakturerar koncernbolagen. Av moderbolagets försäljning under räkenskapsåret avser 100 (100) procent försäljning till koncernbolag. Moderbolaget köper inte in några tjänster från sina dotterbolag.

NOT 25

Bokslutsdispositioner

Moderbolag	2025	2024
Koncernbidrag	34,8	68,7
Förändring periodiseringsfond	-	9,9
Summa	34,8	78,5

**NOT 26****Andelar i dotterbolag**

Moderbolagets andelar i direkt ägda dotterbolag	2025	2024
Ingående redovisat anskaffningsvärde	10 420,1	9 205,4
Tillskott	800,0	1 214,7
Utgående redovisat anskaffningsvärde	11 220,1	10 420,1
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-1 900,0	-1 900,0
Nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 900,0	-1 900,0
Utgående redovisat värde	9 320,1	8 520,1

Moderbolagets enda direktägda dotterbolag är Klöver Ben AB.

NOT 27**Obeskattade reserver i moderbolaget**

	2025	2024
Ingående redovisat anskaffningsvärde	-	9,9
Återföring/avsättning periodiseringsfond	-	-9,9
Utgående redovisat värde	-	-

NOT 28**Händelser efter balansdagen**

Klöver AB har i februari framgångsrikt emitterat nya seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 500 mkr. De gröna obligationerna emitterades under ett ramverk om 1 000 mkr, med en löptid om 4,0 år, löper med en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 450 baspunkter och har slutligt förfall i februari 2030. De Gröna Obligationerna är noterade för handel på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista för hållbara obligationer.

En extra bolagsstämma har hållits den 1 mars 2026 där Anders Oscarsson valts som ny styrelseordförande i Klöver AB (publ) för tiden intill slutet av nästa årsstämma. På stämman valdes även Stefan Dahlbo, Thirza Hamrin och Charlotte Hybinette som nya styrelseledamöter för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Tidigare styrelseledamöter och styrelsesuppleanter kvarstår som styrelseledamöter.

Mathias Wallestam har utsetts till ny vd på Klöver. Mathias kommer närmast från rollen som vice vd och CFO på Klöver. Han ersätter Rickard Langerfors som väljer att lämna vd-posten för en ny ledarroll på Klöver som chef för affärssegmentet Utveckling. Båda tillträdde sina respektive tjänster den 16 mars 2026.



Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför. Årsredovisningen innehåller också koncernens och moderbolagets hållbarhetsrapportering enligt ÅRL 6 kap 11§, se sidorna 89–121. För hållbarhetsredovisning med utgångspunkt enligt Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD, se allmänna upplysningar sidan 90.

Årsredovisningen godkändes av styrelsen och daterades i Stockholm den 1 april 2026

Styrelsen för Klöver AB (publ), organisationsnummer 556733-4379

Anders Oscarsson
Styrelsens ordförande

Joakim Alm
Styrelseledamot

Rickard Dahlberg
Styrelseledamot

Stefan Dahlbo
Styrelseledamot

Patrik Essehorn
Styrelseledamot

Thirza Hamrin
Styrelseledamot

Charlotte Hybinette
Styrelseledamot

Petri Valkama
Styrelseledamot

Sebastian Vallgård
Styrelseledamot

Mathias Wallestam
vd

Vår revisionsberättelse har avgivits den 1 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson
Auktoriserad Revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Klövern AB (publ), org.nr 556733-4379

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Klövern AB (publ) för år 2025 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 40–44. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 38–83 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 40–44. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapporteringen som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter för Klövern AB utgör ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Detta beror på att redovisade värden på kon-

cernens förvaltningsfastigheter utgör väsentliga belopp i koncernens såväl resultat- som balansräkning. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. Fastighetsvärderingar baseras med nödvändighet på väsentliga uppskattningar och bedömningar och är därmed subjektiva till sin natur. Väsentligt i en fastighetsvärdering är exempelvis antaganden om avkastningskrav, vakansgrad och framtida driftnetton. Verkligt värde har fastställts genom en extern värderingsmodell som finns beskriven i not 12 Förvaltningsfastigheter. I noten finns en beskrivning om bland annat de antaganden och bedömningar som ledningen gjort.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vår revision har bland annat omfattat följande revisionsåtgärder:

- Vi har i vår revision kartlagt interna processer och rutiner för värdering och redovisning av förvaltningsfastigheter.
- Vi har utvärderat den värderingsmetod som använts.
- Vi har stickprovsvis granskat använd indata samt även bedömt värderingsmodellens matematiska riktighet.
- Vi har analyserat och bedömt rimligheten i ledningens antaganden och bedömningar.
- Vi har i detta arbete biträtt av våra interna specialister inom fastighetsvärdering.
- Vi har för ett urval av fastigheter gjort en utvärdering av de använda avkastningskraven mot tillgänglig marknadsinformation.
- Vidare har vi har jämfört de externa värderingarna med koncernens balansräkning för att verifiera om det föreligger väsentliga avvikelser.
- Vi har även granskat och utvärderat lämnade upplysningar i årsredovisningen avseende värdering av förvaltningsfastigheter

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–37, 40–44 respektive 86–122. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat



under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Klövern AB (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpan- de bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggnande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett tryggnande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försum- melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget,

eller på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller

- bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 40–40 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med [årsredovisningslagen/lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag/lagen om årsredovisning i försäkringsföretag].

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Torsgatan 21, 113 97 Stockholm, utsågs till Klövern AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 29 april 2025 och har varit bolagets revisor sedan 29 april 2025.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Finansiella nycketal - IFRS					
Nettoomsättning, mkr	219,8	221,4	198,2	115,1	15,5
Bruttoresultat, mkr	114,4	135,7	118,1	77,1	-2,3
Bruttomarginal, procent	52,1	61,3	59,6	67,0	Neg.
Rörelseresultat	8,9	26,3	60,4	42,5	-11,5
Rörelsemarginal, procent	4,1	11,9	30,5	36,9	Neg.
Finansiella intäkter och kostnader, mkr	-80,1	-79,9	-64,4	-32,7	-23,7
Orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar, mkr	644,8	247,1	-1825,1	-1721,2	1043,6
Årets resultat, mkr	495,2	127,2	-1886,1	-1735,4	753,7
Exploateringsprojekt, mkr	1 217,0	1 207,5	1 036,2	1 604,8	-
Förvaltningsfastigheter, mkr	8 834,8	6 757,9	6 120,5	6 876,9	2 209,9
Bostadsrätter i produktion, mkr	124,6	-	-	-	-
Eget kapital, mkr	7 757,2	6 559,7	5 882,4	7 815,5	1 426,0
Räntebärande skulder netto, mkr	2 159,9	1 296,1	1 250,0	1 304,0	104,0
Balansomslutning, mkr	11 387,2	8 441,1	7 744,6	9 545,0	2 912,1
Fastighetsportföljens värde, mkr	10 051,8	7 965,4	7 156,8	8 481,7	2 209,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	-75,4	-69,8	-9,3	-12,3	-73,2
Soliditet, procent	68,1	77,7	76,0	81,9	49,0
Soliditet NAV, procent	71,1	81,0	78,4	84,2	56,4
Avkastning på eget kapital, procent	6,9	2,1	E.t.	E.t.	E.t.
Belåningsgrad (LTV), procent	34,1	21,4	24,9	20,2	n/a
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	0,1	0,3	0,9	0,8	-3,6
Genomsnittlig ränta, procent	5,8	6,0	E.t.	E.t.	E.t.
Genomsnittlig räntebindingstid, år	1,1	0,3	E.t.	E.t.	E.t.
Genomsnittlig kapitalbindingstid, år	2,2	0,7	E.t.	E.t.	E.t.
Resultat per aktie, kr	2,48	0,76	-13,93	-13,79	6,14
Substansvärde (NAV) per aktie, kr	38,47	36,54	38,50	61,24	13,38
Justerad NAV per aktie, kr	44,27	37,94	E.t.	E.t.	E.t.
Värdetillväxt, procent	16,7	E.t.	E.t.	E.t.	E.t.

Klövern i sin nuvarande form bildades den 28 april 2022. Samtliga belopp före detta datum avser verksamheten som bedrevs under namnet Tobin Properties. Det betyder att jämförelse med tidigare perioder inte är meningsfull för att bedöma utvecklingen av Klöverns nuvarande verksamhet.

Under 2025 har ett antal nyckeltal tillkommit. Jämförelsetal för 2021-2023 har inte beräknats. I de fall jämförelsetal för att beräkna nyckeltalet har publicerats 2024 har data för 2024 beräknats. För segmentsredovisningen har jämförelsetal tagits fram för 2024.



Nyckeltal

	2025	2024	2023	2022
Segment Förvaltning				
Hysesintäkter, mkr	60,9	52,2	E.t.	E.t.
Driftnetto, mkr	39,3	35,0	E.t.	E.t.
Överskottsgrad, procent	64,4	67,2	E.t.	E.t.
EBITDA, mkr	35,6	32,5	E.t.	E.t.
Förvaltningsresultat, mkr	7,4	9,1	E.t.	E.t.
Förvaltningsresultat, procent	12,2	17,5	E.t.	E.t.
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	1,3	1,4	E.t.	E.t.
Belåningsgrad (LTV), procent	59,0	61,0	E.t.	E.t.
Uthyrningsbar area, kvm	25 293	19 767	E.t.	E.t.
Uthyrningsgrad, procent	100	100	E.t.	E.t.
Fastighetsportföljens värde, mkr	1 317,0	952,0	E.t.	E.t.
Orealiserad värdeförändring, mkr	26,0	-9,3	E.t.	E.t.
Segment Utveckling				
Nettoomsättning, mkr	1 602,3	1 109,0	E.t.	E.t.
Bruttoresultat, mkr	306,2	305,6	E.t.	E.t.
Bruttomarginal, procent	19,1	27,6	E.t.	E.t.
Rörelseresultat/EBITDA, mkr	204,4	198,8	E.t.	E.t.
Rörelsemarginal, procent	12,8	17,6	E.t.	E.t.
Byggrätter, antal	17 400	15 700	E.t.	E.t.
Produktionsstartade bostäder - hyresrätter, antal*	777	1 017	E.t.	E.t.
Produktionsstartade bostäder - bostadsrätter, antal	78	-	E.t.	E.t.
Sålda bostäder, antal	104	-	E.t.	E.t.
Bostäder i produktion - bostadsrätter, antal	78	-	E.t.	E.t.
Bostäder i produktion - hyresrätter, antal*	1 635	1 017	E.t.	E.t.
Försäljningsgrad, procent	64,1	-	E.t.	E.t.

*Definitionen av produktionsstart har ändrats under året, jämförelsetalet har räknats om

Beräkning av de alternativa nyckeltalen finns på klovern.se



Definitioner

I årsredovisningen presenteras ett antal finansiella nyckeltal och mått som inte är definierade enligt IFRS. Klöveran ser att dessa nyckeltal och mått ger värdefull kompletterande information till investerare och Klöverns ledning vid analys av bolagets verksamhet. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal och mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara. Nedan presenteras definitionerna av valda nyckeltal och mått. För de nyckeltal som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna finns en kompletterande beräkningsbilaga på klovern.se.

Segment Förvaltning

Driftnetto

Hyresintäkter minskade med driftskostnader.

Överskottsgrad, procent

Driftnetto dividerat med hyresintäkter. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet är resultatet från fastighetsförvaltningen inklusive central administration och finansiella intäkter och kostnader, men före både orealiserade och realiserade värdeförändringar och skatt. Förvaltningsresultatet är ett mått på resultatet från den löpande fastighetsförvaltningen.

Förvaltningsresultat, procent

Förvaltningsresultat dividerat med hyresintäkter.

Uthyrningsgrad, procent

Kontrakterad area dividerat med uthyrningsbar area.

Uthyrningsbar area, kvm

Uthyrningsbar area i färdigställda förvaltningsfastigheter, exklusive area för garage och parkeringsplatser per balansdagen.

Segment Utveckling

Försäljningsgrad

Antal sålda bostäder i produktion i relation till totalt antal bostäder i produktion, exklusive hyresrätter.

Finansiella nyckeltal

Bruttomarginal, procent

Bruttoresultat dividerat med nettoomsättning.

Rörelsemarginal, procent

Rörelseresultat dividerat med nettoomsättning.

EBITDA

Rörelseresultat minskat med avskrivningar.

EBITDA marginal, procent

EBITDA dividerat med nettoomsättning. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Genomsnittligt eget kapital

Medeltalet av redovisat eget kapital de fem senaste kvartalen.

Belåningsgrad (LTV), procent

Räntebärande skulder dividerat med verkligt värde förvaltningsfastigheter per balansdagen. Anges för att belysa Klöverns finansiella risk relaterat till fastighetsinnehavet.

Fastighetsportföljens värde

Summa av redovisade värdet av exploateringsprojekt och förvaltningsfastigheter.

Justerad balansomslutning

Balansomslutning exklusive goodwill och nyttjanderättstillgångar.

Räntetäckningsgrad (ICR), ggr

EBITDA dividerat med finansnetto. Används för att belysa Klöverns känslighet för ränteförändringar.

Soliditet, procent

Eget kapital dividerat med balansomslutningen på balansdagen. Används för att belysa Klöverns finansiella stabilitet.

Substansvärde (NAV)

Eget kapital med återläggning av goodwill hänförlig till uppskjuten skatt, derivat och uppskjuten skatt. Måttet visar ett långsiktigt substansvärde.

Justerad NAV

Substansvärde (NAV) med tillägg för ej redovisat marknadsvärde på byggrätter samt hänförlig uppskjuten skatt.

Soliditet NAV, procent

NAV dividerat med balansomslutningen minskad med goodwill hänförlig till uppskjuten skatt och nyttjanderättstillgångar. Används för att belysa Klöverns långsiktiga finansiella stabilitet.

Genomsnittlig ränta, procent

Volymviktad räntesats på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa Klöverns finansiella risk genom att ange nuvarande räntenivå på lånen vid periodens slut.

Räntebärande skulder netto

Räntebärande skulder exklusive leasingsskuld och derivat som redovisas som skuld, med avdrag för likvida medel. Anges för att belysa Klöverns finansiella risk exklusive IFRS 16.

Värdetillväxt

Tillväxt i justerad NAV under perioden.

Substansvärde (NAV) per aktie

NAV i förhållande till antal utestående stamaktier på balansdagen.

Justerad NAV per aktie

Justerad NAV i förhållande till antal utestående stamaktier på balansdagen.



HÅLLBARHETS- RAPPORT

Allmänna upplysningar	90
Miljöinformation	104
Social information	113
Bolagsstyrning	120
Revisorns yttrande	121



ESRS 2 – Allmänna upplysningar

Grund för utarbetandet

BP-1

Allmän grund för utarbetandet av hållbarhetsförklaringen

BP-2

Upplysningar med avseende på särskilda omständigheter

Klöverns hållbarhetsrapport för 2025 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen. Klövern omfattas i dagsläget inte av Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) men har sedan 2024 stegvis börjat införa European Sustainability Reporting Standards (ESRS) som frivilligt rapporteringsramverk. Hållbarhetsrapporten för 2025 är utformad enligt ESRS struktur och följer de fyra avsnitten: Allmänna upplysningar, Miljö, Socialt och Styrning. Rapporteringen utgår från Klöverns väsentliga hållbarhetsaspekter som har identifierats genom den dubbla väsentlighetsanalysen (DMA) och tar hänsyn till hela värdekedjan såsom definierad i upplysningskrav SBM-1 sid 89. Hållbarhetsredogörelsen beskriver de policyer, åtgärder, mål och nyckeltal som hanterar vår väsentliga påverkan, våra risker och möjligheter. Hållbarhetsrisker har bedömts enligt ESRS tidshorisont.

Den information som ligger till grund för redogörelsen har samlats in genom olika redovisningssystem och interna rapporteringsprocesser. Dessa processer och system förbättras och förfinas kontinuerligt vilket medför att mindre avvikelser i data kan förekomma i jämförelse med tidigare år. Hållbarhetsredogörelsen är upprättad så korrekt och verifierbar som möjligt. Rapportering av data är jämförbar med 2024. Eventuella avvikelser från rapporteringen 2024 eller avgränsningar avseende rapporteringen anges vid respektive upplysning. Hållbarhetsredogörelsen för år 2025 är inte föremål för extern granskning.

Omfattningen av hållbarhetsrapporteringen motsvarar den finansiella rapporteringen. I hållbarhetsrapporten ingår samtliga helägda dotterbolag. Inga avyttringar eller förvärv har gjorts under året som påverkar de väsentliga hållbarhetsfrågorna. Års- och hållbarhetsredovisningen omfattar perioden 1 januari till och med 31 december 2025.

Struktur av information och upplysningar i hållbarhetsrapporten

Upplysningar enligt Årsredovisningslagen	Upplysningar enligt ESRS	Exempel på Klöverns hållbarhetsarbete	Sidhänvisning
Allmänna upplysningar om hållbarhetsrapporten	BP-1 BP-2	Beskrivning av grunderna för hållbarhetsrapportens framtagande	90
Styrning av hållbarhetsarbetet	GOV-1 GOV-2	Beskrivning av ansvarsfördelning för hållbarhetsarbetet och hur det styrs via policyer, riktlinjer, verksamhetsprocesser och mål	91
Strategi, affärsmodell, värdekedja och intressenter	SBM-1 SBM-2	Skapa värdetillväxt genom transaktioner, utveckling, försäljning och långsiktig förvaltning av bostadsfastigheter.	94, 96
Väsentliga frågor, risker och möjligheter	IRO-1 SBM-3	Klöverns process för identifiering och hantering av väsentlig påverkan, risker och möjligheter	97, 96
Miljö	E1 E4 E5	Klövern mest prioriterade område inom miljö är att begränsa klimatförändringarna. Klövern bedriver ett strukturerat arbete för minskad klimatpåverkan och ökda energi- och resurseffektiviteten i hela verksamheten	104, 109, 111
Medarbetare	S1	Klövern ska vara en arbetsplats där alla som jobbar trivs, känner sig inkluderade, respekterade och trygga. Vi har nolltolerans mot all form av diskriminering, särbehandling och trakasserier.	113
Mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och arbetsvillkor för arbetstagare i värdekedjan	S2	Klövern arbetar med tydlig kravställning och nära samarbete med våra externa samarbetspartners för att främja goda arbetsvillkor och arbetsrelaterade rättigheter i bolagets leverantörsled.	116
Sociala förhållanden	S3	Klöverns utgångspunkt är att skapa levande och trygga områden där de boende trivs och stannar kvar. Bolaget arbetar strukturerat med social värdeskapande analys i all projektutveckling.	117
Antikorruption	G1	Klövern arbetar förebyggande med affärsetik. I arbetet ingår fortsatt arbete med företagskultur, utbildning i uppförandekod och policyer, samt uppföljning av leverantörer och samarbetspartners. Extern visuellblåsarfunktion finns och eventuella överträdelser följs upp.	120

Denna hållbarhetsrapport är Klöverns fjärde redogörelse. Nästa redovisning av hållbarhetsarbetet kommer att publiceras våren 2027. Information om det övergripande hållbarhetsarbetet kan även hittas på www.klovern.se.

Rapportering enligt EU:s taxonomiförordning

Klövern omfattas inte av upplysningskraven enligt taxonomiförordningen. Klöverns avsikt är att utveckla taxonomirapporteringen kommande år. Klövern förbereder rapporteringen i verksamheten genom att säkerställa att taxonomikriterierna för nya byggnader uppfylls, begränsning av klimatförändringar och DNSH (Do No Significant Harm).



Styrning

GOV-1/2

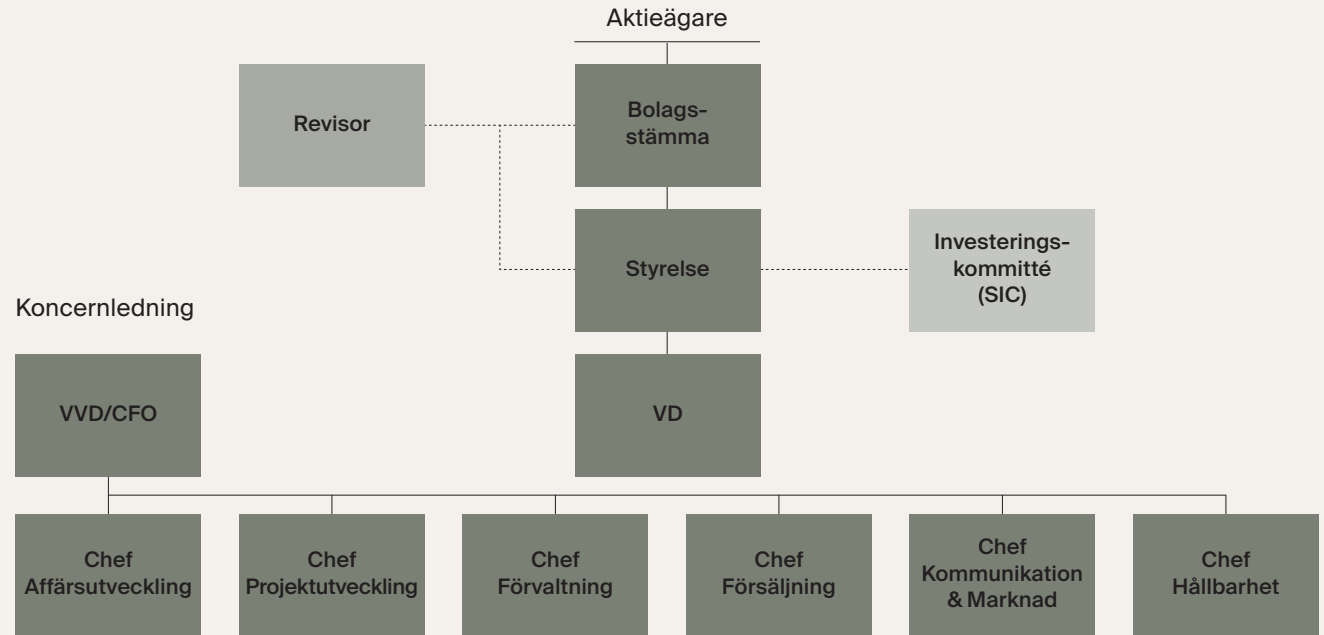
Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll, och information som lämnas till förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan

Hållbar utveckling är grundläggande och vägledande för all verksamhet inom Klöver. Hållbarhetsarbetet är integrerat i alla delar av bolagets verksamhet. Till grund för arbetet ligger tillämpliga lagar, regelverk, internationella ramverk, interna policyer och mål. I Klöverns övergripande styrdokument för hållbarhet, Hållbarhetspolicyn, beskrivs bolagets ställningstaganden och värderingar utifrån miljömässigt, socialt och ekonomiskt ansvar. Utgångspunkten är FN:s Global Compact principer kring mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och korruption, samt våra värderingar. Klöverns övriga policyer relaterar och bidrar till styrningen av hållbarhetsarbetet på olika sätt. Detta beskrivs i tabell 2 genom att belysa vilka hållbarhetsstandarder inom ESRS som respektive policy berör. Utöver policyer finns strategier, mål, interna riktlinjer och verksamhetsprocesser som bidrar till hållbarhetsstyrningen.

Styrelsens arbete med hållbarhetsfrågor

Klövern styrelse fastställer årligen övergripande policyer, strategier och långsiktiga mål och eftersträvar att bolagets strategi och investeringar följer fastställda riktlinjer för hållbar utveckling. Styrelsen godkänner också den dubbla väsentlighetsanalysen. Styrelsen har därmed en övervakande roll och sätter genom policy, affärsstrategi och långsiktiga mål, ramarna för hållbarhetsarbetet.

Styrelsen beslutar också om de övergripande principerna för bolagets styrning, den så kallade Bolagsstyrningspolicyn. Denna policy syftar till att knyta ihop strategin med de interna regler och processer som används för att styra verksamheten. I bolagets process för styrning och uppföljning ingår dels att identifiera och hantera såväl risker som möjligheter, dels att säkerställa framdrift mot de mål och åtaganden som har beslutats. Klöverns övergripande hållbarhetsmål är integrerade med övriga affärs- och verksamhetsmål vilket innebär att de utgör del i det årliga arbetet med affärsplanering, riskanalys och strategi.



Tabell över hur Klöverns policyer svarar mot olika hållbarhetsområden

Dokument	Beslut samt översyn	Policyägare	E1	E4	E5	S1	S2	S3	G1
Finanspolicy	Styrelsen årligen	VD	●						●
Närståendetransaktionspolicy	Styrelsen årligen	CFO							●
Bolagsstyrningspolicy	Styrelsen årligen	VD	●	●	●	●	●	●	●
HR-policy	Styrelsen årligen	VD				●			●
Insiderpolicy	Styrelsen årligen	VD							●
Informationspolicy	Styrelsen årligen	VD							●
Uppförandekod	Styrelsen årligen	VD	●	●	●	●	●	●	●
Hållbarhetspolicy	Styrelsen årligen	VD	●	●	●	●	●	●	●
Uppförandekod för leverantörer	Styrelsen årligen	VD	●	●	●		●	●	●
Informationssäkerhet- och dataskyddspolicy	Styrelsen årligen	VD							●
Investeringspolicy	Styrelsen årligen	VD							●
Riskpolicy	Styrelsen årligen	VD	●	●	●	●	●	●	●

E1 - Klimatförändringar E4 - Biologisk mångfald E5 - Cirkularitet S1 - Egna medarbetare S2 - Arbetstagare i värdekedjan S3 - Berörda samhällen G1 - Ansvarfullt företagande



Riskhantering

Det är styrelsens ansvar att upprätta ändamålsenliga och effektiva system för riskhantering och intern kontroll. Hållbarhetsrisker som kan leda till finansiell påverkan på kort sikt är integrerade som ett riskslag bland övriga verksamhets- och affärsrisker och utgör som sådant en del i det årliga arbetet med riskanalys och affärsplanering, se bild Riskhanteringsprocess. Klövern identifierar, värderar och hanterar risker som påverkar Klöverns värdegrund, vision, verksamhetsidé samt affär. Bedömning av risker sker inom kategorierna strategiska risker, operativa risker, regelefterlevnadsrisker, finansiella risker och rapporteringsrisker.

Företagsledning tillsammans med nyckelpersoner inom verksamheten identifierar och fastställer koncernens finansiella risker. Riskerna, riskbedömningar, riskhanteringsåtgärder samt uppföljning av åtgärdernas effektivitet redovisas i koncernens riskrapport. Riskrapporten presenteras av Vd halvårsvis till revisionsutskottet för granskning och godkänns därefter av styrelsen. Resultatet från den koncernövergripande riskbedömningen presenteras i Klöverns årsredovisning, se sidan 48-50. För varje risk finns en ansvarig person utsedd, en riskägare som ansvarar för att ta fram och verkställa en åtgärdsplan för att reducera risken.

Hållbarhetsrisker som identifieras genom DMA-processen bedöms utifrån ESRS tidshorisonter på kort, medel och lång sikt. Dessa risker beskrivs övergripande i avsnitt SBM-3 och i respektive upplysningskrav för de tematiska standarderna. Hantering av riskerna görs inom ramen för respektive verksamhetsområde.

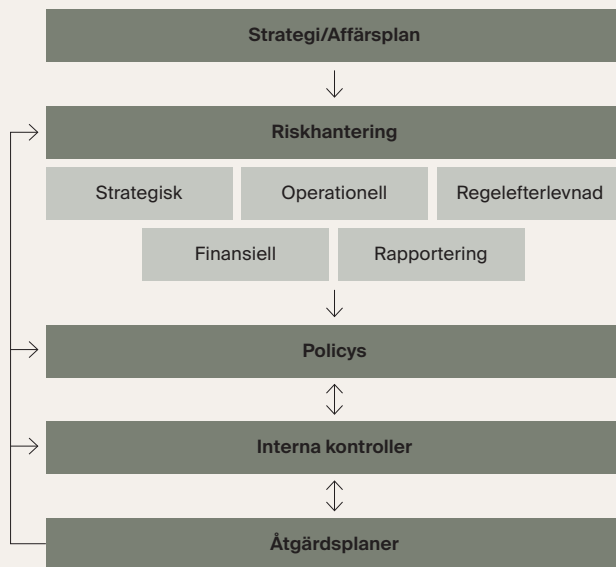
Företagsledningens arbete med hållbarhetsfrågor

Hållbarhetsarbetet sker med utgångspunkt i bolagets strategi och långsiktiga mål samt den treåriga affärsplan som revideras årligen av ledningen och beslutas av styrelsen. Fokus ligger på de prioriterade hållbarhetsområden som identifierats i Klöverns DMA, se sidan 92.

Vd äger det övergripande ansvaret för strategi och affärsplan. Vd har delegerat ansvaret för att driva och utveckla hållbarhetsarbetet till hållbarhetschef som ingår i bolagets ledningsgrupp. Ledningsgruppen beslutar om och ansvarar för de årliga, operativa målen såväl som för att de genomförs och följs upp. Det är ledningsgruppens ansvar att årligen revidera den dubbla väsentlig-

Riskhanteringsprocess

Övergripande styrningsmodell

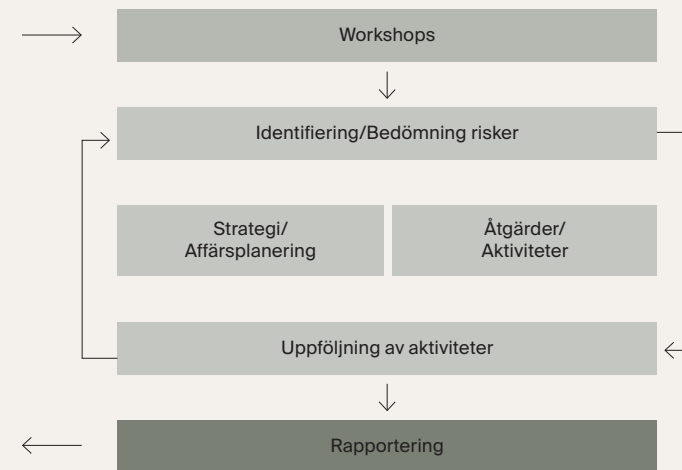


hetsanalysen efter bearbetning och att säkerställa att strategisk inriktning och mål är i linje med väsentlighetsanalysen.

Hållbarhetsorganisationen

Det strategiska och operativa arbetet leds av hållbarhetschefen som koordinerar arbetet med övriga kompetens- och verksamhetsområden och rapporterar till ledning och styrelse. Hållbarhetschefen ansvarar också för sammanställning av hållbarhetsdata och framtagande av den årliga hållbarhetsrapporten samt övrig hållbarhetskommunikation. Utöver hållbarhetschefen består hållbarhetsfunktionen av två specialister med ansvar för energi och teknik samt miljöcertifiering. Genom hållbarhetsfunktionen har styrelse och ledning tillgång till den expertis och kompetens inom hållbarhetsområdet som är adekvat för bolaget. På operativ nivå ansvarar respektive verksamhetsansvarig med stöd av hållbarhetsfunktionen för integrering av hållbarhetsfrågor och säkerställande av måluppfyllnad.

Årlig riskhanteringsprocess



Hållbarhetsarbetet följs upp årligen genom hållbarhetsrapporten i årsredovisningen vilken utgör underlag för detaljerad information till styrelse och ledning om framdrift och resultat inom samtliga hållbarhetsområden. Hållbarhetsfrågor som är integrerade i den löpande verksamheten avrapporteras på månads- och kvartalsbasis.

GOV-3

Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem

Klövern's incitamentsystem består av en årlig bonus som kan utgå beroende på arbetstagarens befattning och beräknas på de mål som gäller för arbetstagaren och för bolaget. Bolagsmålen består av de övergripande årliga finansiella och operativa målen inklusive hållbarhet som beskrivs på sidan 89. Klöverns ledningsgrupp omfattas av incitamentssystemet. Grunden för den årliga bonusen beslutas av styrelsen.



GOV-4

Förklaring om tillbörlig aktsamhet

Klöverns process för tillbörlig aktsamhet innebär att identifiera, förebygga, begränsa och redovisa den faktiska och potentiella negativa påverkan verksamheten har för människor och miljö. Den övergripande styrningen av väsentliga hållbarhetsfrågor, inklusive processen för tillbörlig aktsamhet, tar utgångspunkt i internationella hållbarhetsramverk och riktlinjer. Styrningen av arbetet och processen för tillbörlig aktsamhet ska leda till att hållbarhetsarbetet bidrar till att uppnå de globala målen för hållbar utveckling och Parisavtalet, samt säkerställa att Klöver följer FN:s Global Compact och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter.

Mer information om hur Klöver arbetar med tillbörlig aktsamhet uppges i olika delar av hållbarhetsredovisningen, se tabellen för detaljerad information.

GOV-5

Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering

Processen för hållbarhetsrapportering och framtagandet av hållbarhetsrapporten 2025 har dokumenterats och risker i processen och risker för fel i rapporteringen samt relevanta kontrollaktiviteter har identifierats. Risker i hållbarhetsrapporteringen har bedömts av ledningsgruppen. Riskerna bedöms som små mot bakgrund av att mindre avvikelser inte påverkar helheten i någon större omfattning. Kontrollaktiviteterna kopplar till specifika delar av processen och omfattar framför allt datainsamling och datakvalitet, underliggande beräkningar och uppskattningar. Den interna kontrollen avseende hållbarhetsrapporteringen förbättras kontinuerligt. Detta härrör främst till insamlingssystem och datakvalitet. Systemstöd för insamling av energi- och klimatdata har utvecklats under 2025, vilket medför en högre noggrannhet än föregående år.

Tillbörlig aktsamhet (Statement on due diligence)

Centrala delar i tillbörlig aktsamhet Punkter i hållbarhetsförklaringen

<p>a) Att bygga in tillbörlig aktsamhet i styrning, strategi och affärsmodell</p>	<p>Hållbarhetsstyrning</p> <ul style="list-style-type: none"> • ESRs 2 GOV-2, sid 91 <p>Hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentsprogram</p> <ul style="list-style-type: none"> • ESRs 2 GOV-3, sid 92 <p>Väsentlig påverkan, risker och möjligheter</p> <ul style="list-style-type: none"> • ESRs 2 SMB-3, sid 96, 100
<p>b) Att samarbeta med berörda intressenter i alla huvudstegen i tillbörlig aktsamhet</p>	<p>Hållbarhetsstyrning</p> <ul style="list-style-type: none"> • ESRs 2 GOV-2, sid 91 <p>Intressentdialog</p> <ul style="list-style-type: none"> • ESRs 2 SBM-2, sid 96 <p>DMA-process</p> <ul style="list-style-type: none"> • ESRs 2 IRO-1, sid 97
<p>c) Att identifiera och bedöma negativa inverknings</p>	<p>DMA-process</p> <ul style="list-style-type: none"> • ESRs 2 IRO-1, sid 97 <p>Väsentlig påverkan, risker och möjligheter</p> <ul style="list-style-type: none"> • ESRs 2 SBM-3, sid 96, 100 • E1-E5 SBM-3 sid 105, 109, 111 • S2 SBM-3 sid 117
<p>d) Att vidta åtgärder för att behandla dessa negativa inverknings</p>	<p>Miljö</p> <ul style="list-style-type: none"> • E1-1, E1-3, sid 104, 107 • E4-1, E4-3, sid 109, 110 • E5-2, sid 112 <p>Social</p> <ul style="list-style-type: none"> • S1-4, sid 114 • S2-4, sid 117 • S3-4, sid 121 <p>Styrning</p> <ul style="list-style-type: none"> • G1-1, G1-2, G1-3, sid 120, 121
<p>e) Att följa upp hur ändamålsenliga dessa insatser är och kommunicera det</p>	<p>Miljö</p> <ul style="list-style-type: none"> • E1-4 - E1-6, sid 107, 108 • E4-4, sid 110 • E5-3, sid 112 <p>Social</p> <ul style="list-style-type: none"> • S1-5 - S1-17, sid 114-117 • S2-5, sid 118 • S3-5, sid 119 <p>Styrning</p> <ul style="list-style-type: none"> • G1-4, sid 121



Strategi

SBM-1

Strategi, affärsmodell och värdekedja

Klövern är ett bostadsbolag som utvecklar hållbara bostäder för försäljning eller egen förvaltning. Klöverns fastighetsportfölj år 2025 består av 627 hyreslägenheter i förvaltning, över 1 600 lägenheter i produktion, samt byggrätter för mer än 17 400 bostäder. Portföljen har tyngdpunkten i Stockholm, men omfattar även Uppsala, Göteborg, Malmö, Västerås, Linköping och Nyköping. Utöver detta har Klövern 133 000 kvm projektfastigheter med kommersiellt driftnetto som ska konverteras till bostäder.

Värdeskapande affärsmodell och strategi

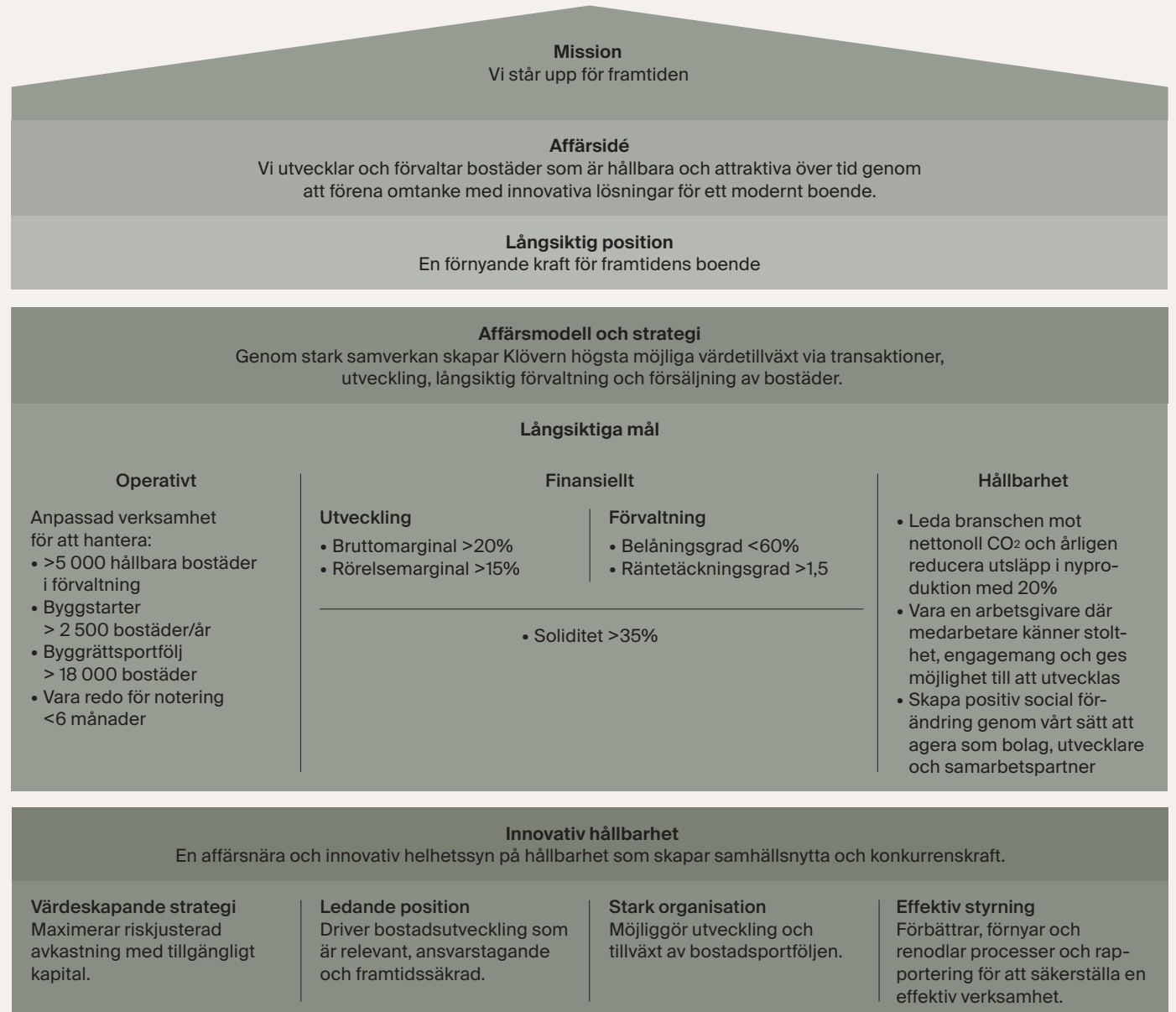
Klöverns affärsmodell innebär att bolaget genom samverkan ska skapa högsta möjliga värdetillväxt genom transaktioner, bostadsutveckling, försäljning och långsiktig förvaltning av bostadsfastigheter. Affärsstrategin bygger på fem prioriterade områden med respektive underliggande strategier. Hållbarhetsstrategin, strategin för Innovativ hållbarhet, är genomgående i alla prioriterade områden och den strategi som ska genomsyra hela Klöverns affär och verksamhet, se bild 3. Härigenom ska bolaget uppnå den långsiktiga önskade positionen – en förnyande kraft för framtidens boende.

Hållbarhetsmål och strategi

Klöverns hållbarhetsarbete ska utgå från de frågor där företaget har störst påverkan, positiv som negativ, och samtidigt hantera de hållbarhetsfrågor som utgör störst risk respektive möjlighet för bolaget. Genom den dubbla väsentlighetsanalysen (DMA) har Klövern identifierat de områden där bolaget genom sin verksamhet och sina affärsrelationer har en väsentlig påverkan på sin omvärld, och de hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter som uppstår i samband med bolagets verksamhet. Klöverns mest väsentliga frågor återspeglas i de långsiktiga hållbarhetsmålen och syftar till att driva hållbar utveckling med fokus på minskad klimatpåverkan och skapa positiv social påverkan.

Hållbarhetsmål till 2030:

- Leda branschen mot nettonoll CO₂-utsläpp och själva nå nettonoll för bostäder i förvaltning till 2030, samt årligen reducera utsläppen i nyproduktion med 20% 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





Hållbarhetsarbetet är en integrerad del av hela verksamheten och detta konkretiseras i hållbarhetsstrategin som implementeras operativt via mål, processer, arbets sätt och affärsplaner i projektutvecklings- och förvaltningsverksamheten, vilka följs upp i den interna och externa rapporteringen. Klöverns hållbarhetsstrategi utgörs av fem underliggande bärande strategier genom vilka hållbarhetsarbetet bedrivs:

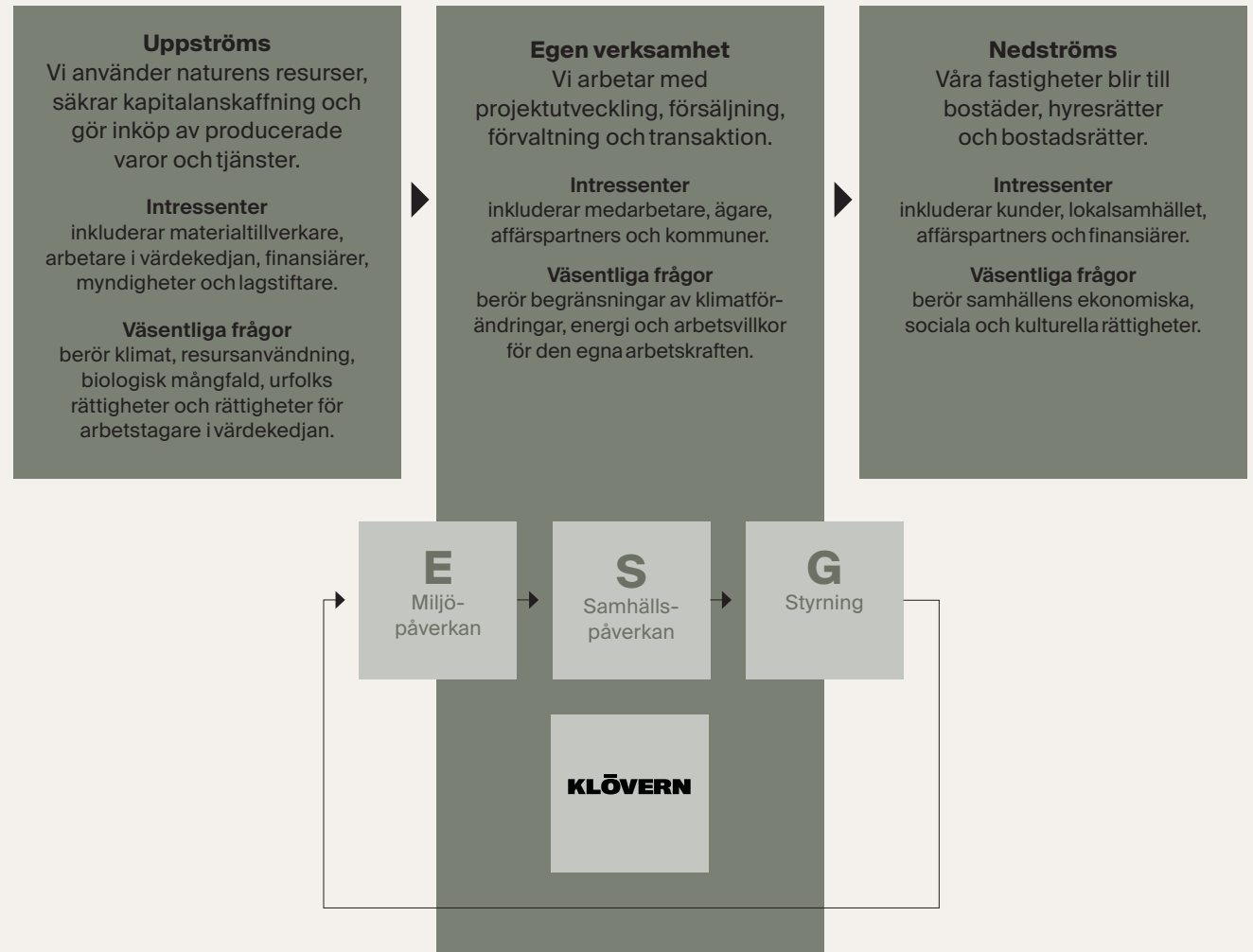
- Klöverns 90/10-princip
- Konsekvent miljö- och klimattänk
- Långsiktiga samarbeten
- Kvalitet och omsorg
- En kultur som visar vägen

De fem bärande strategierna beskrivs närmare på sidan 15. Under respektive avsnitt för de tematiska standarderna beskrivs hur Klöver arbetar genom strategierna med detaljerade mål och verksamhetsplaner i det operativa arbetet.

Värdekedja

Klövern skapar värde för kunder, ägare, samarbetspartners och samhället i stort genom utveckling, försäljning och långsiktig förvaltning av bostadsfastigheter. Klöver ska i sitt hållbarhetsarbete och i hållbarhetsrapporteringen beakta hela sin värdekedja. Det innebär att bolaget behöver se bortom sin egen verksamhet, och även inkludera intressenter och aktiviteter som till exempel produktion och distribution av produkter och tjänster verksamheten är indirekt beroende av. Genom arbetet med den dubbla väsentlighetsanalysen och med värdekedjan som utgångspunkt, har intressenter, direkt och indirekt påverkan, risker och möjligheter identifierats. Bilden redogör för detta utökade perspektiv och redogör för väsentliga hållbarhetsfrågor inom miljö (E), socialt ansvar (S) och styrning (G) genom värdekedjan.

Värdekedja





SBM-2

Intressenters intressen och synpunkter

Klöverns arbetar för att förstå och ta hänsyn till våra intressenters intressen och synpunkter. De huvudsakliga intressentgrupperna är identifierade utifrån Klöverns värdekedja och utgörs av kunder, kommuner och samhälle, långgivare och investerare, leverantörer och affärspartners, medarbetare och ägare. Vi samlar in deras perspektiv genom våra vanliga verksamhetsprocesser och dialogkanaler. Intressenternas intressen och synpunkter är ett viktigt underlag när vi arbetar med den dubbla väsentlighetsanalysen och fastställer våra hållbarhetsprioriteringar. På så sätt säkerställer vi att intressenternas synpunkter anknyter till Klöverns strategi och affärsmodell.

Genom den årliga översynen av den dubbla väsentlighetsanalysen och fastställandet av hållbarhetsprioriteringar blir styrelse och ledning informerade om intressenternas intresse och synpunkter avseende de hållbarhetsområden som har störst inverkan på Klöverns verksamhet.

SBM-3

Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Klöverns process för identifiering och hantering av väsentliga hållbarhetsfrågor illustreras på nästa sida och består av fem steg, varav det sista steget säkerställer integration av de väsentliga frågorna i strategi och affärsmodell.

Efter fastställande av DMA:n genomförs en översyn av hur väl den insamlade informationen från intressentdialogen och väsentlighetsbedömningen är integrerad i företagets övergripande policyer, strategi och affärsmodell samt beslutsfattande processer. Detta säkerställer att hållbarhetsfrågor beaktas i företagets långsiktiga styrning och riskhantering. De väsentliga påverkan, risker och möjligheter som identifierades under väsentlighetsanalysen och deras förhållande till strategi och affärsmodell beskrivs i tabell SBM-3 sidan 95 och inom respektive tematisk standard. Alla påverkan, risker och möjligheter omfattas i sin helhet av ESRS kraven, om inte annat anges. Under 2025 hade inga av de väsentliga riskerna eller möjligheterna någon betydande finansiell effekt på Klöverns finansiella ställning, finansiella resultat eller kassaflöden.

Intressentdialog

Intressenter	Prioriterade områden för dialog	Exempel på dialog och informationskanaler	Exempel på syfte och resultat av intressentdialogerna
Ägare	<ul style="list-style-type: none"> Mål och strategier Tillväxt och avkastning Hållbara investeringar Hållbarhetsresultat och framdrift 	<ul style="list-style-type: none"> Styrningsforum Finansiella rapporter Årsstämma Ägarinstruktion 	<ul style="list-style-type: none"> Öka kunskapen om och skapa förståelse för hållbarhetsarbetet Identifiera och besluta väsentliga hållbarhetsfrågor Förankra mål och ambitioner. Tydligare marknadsposition
Kunder (bostadsrättsköpare och hyresgäster)	<ul style="list-style-type: none"> Produktkvalitet och produkt efterfrågan Boendekostnader Trivsel och trygghet Hållbarhet 	<ul style="list-style-type: none"> Kundmöte Säljprocess Kundundersökningar 	<ul style="list-style-type: none"> Förståelse för kundernas förväntningar på produkt och bostadsköpsprocess Kundkommunikation och marknadsföring Nöjdare kunder och hyresgäster
Medarbetare	<ul style="list-style-type: none"> Arbetsmiljö och villkor Trivsel och engagemang Lönsamhet 	<ul style="list-style-type: none"> Medarbetarundersökningar Medarbetarsamtal Informationsmöte 	<ul style="list-style-type: none"> Bättre förståelse och engagemang kring bolagets utmaningar Förbättrad internkommunikation Ökad förståelse för medarbetarnas förväntningar och engagemang
Kommuner och samhälle (lagstiftare, myndigheter, politiker, intresseorganisationer)	<ul style="list-style-type: none"> Hållbar stadsutveckling, hållbart byggande Arbetsmiljö och arbetsvillkor Klimatambitioner Lönsamhet, genomförandekraft 	<ul style="list-style-type: none"> Samordningsmöten, konsultationer/dialogmöten Deltagande i nätverksträffar och branschforum Dialoger med intresseorganisationer 	<ul style="list-style-type: none"> Skapa förståelse för olika perspektiv som underlättar i dialoger och förhandlingar Gemensamma initiativ som utvecklar branschen och förbättrar bostadsbyggandet Nya affärsmöjligheter Bättre lönsamhet
Finansiärer och investerare	<ul style="list-style-type: none"> Finansiella och operativa resultat Strategier och ambitioner Väsentliga hållbarhetsfrågor Styrning och regelefterlevnad 	<ul style="list-style-type: none"> Investerarmöten Finansiella rapporter Externa ESG-granskningar 	<ul style="list-style-type: none"> Förstå förväntningar på hållbarhetsarbetet. Tydligare hållbarhetskommunikation Identifiera väsentliga hållbarhetsfrågor Svara på intressenternas ESG-frågor. Utvecklad ESG-rapportering Attrahera investerare och kapital. Större kapitalbas
Leverantörer och samarbetspartners	<ul style="list-style-type: none"> Kravställa miljö och klimat Afärsmässiga och ansvarsfulla relationer Arbetsmiljö och arbetsvillkor 	<ul style="list-style-type: none"> Entreprenörsträffar och möten Branschorganisationer Samverkansforum 	<ul style="list-style-type: none"> Skapa bra samverkansmiljö för att nå resultat och framdrift i de prioriterade hållbarhetsfrågorna Förstå risker och möjligheter Skapa fler affärsmöjligheter och bättre affärer

Hållbarhetsrisker som kan medföra en väsentlig finansiell påverkan på bolaget omfattas även av bolagets riskhanteringsprocess, där de utgör riskdrivare inom Klöverns övergripande riskkategorier, se beskrivning i Risker och osäkerhetsfaktorer sidan 48-50. Åtgärder för att hantera dessa risker beskrivs under respektive tematisk standard i denna hållbarhetsrapport.



IRO-1

Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter

Dubbel väsentlighetsanalys

För att identifiera prioriterade hållbarhetsfrågor genomförde Klövern 2024 en dubbel väsentlighetsanalys (DMA) enligt ESRS. Varje år genomförs en översyn av DMA:n för att säkerställa fortsatt relevans, vilken godkänns av styrelsen. DMA:n syftar till att identifiera och bedöma miljömässiga, sociala och styrningsmässiga (ESG) hållbarhetsfrågor som har väsentlig påverkan på företaget ur ett finansiellt perspektiv och/eller ett påverkansperspektiv.

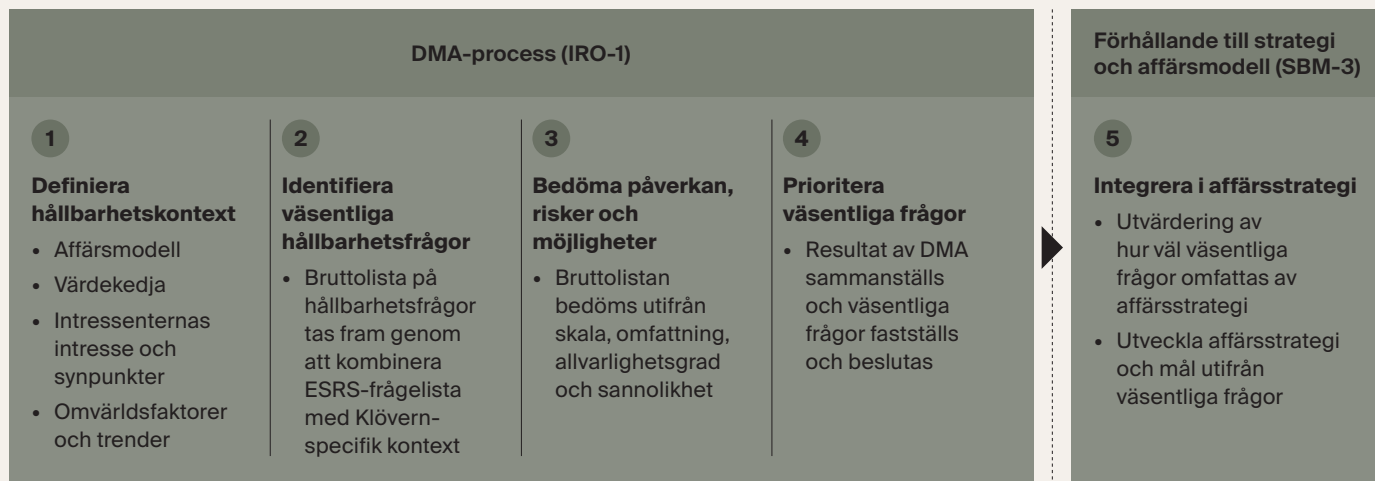
Den finansiella väsentligheten fokuserar på hur ESG-frågor påverkar företagets finansiella resultat. Den tar hänsyn till faktorer som regleringsförändringar, marknadstrender, intressenternas förväntningar och klimatrisker som kan påverka företagets intäkter, kostnader och övergripande finansiella status. Påverkansperspektivet tittar i stället på hur företagets verksamhet påverkar omvärlden, det vill säga miljön, samhället och ekonomin. Den tar hänsyn till företagets bidrag till ESG-faktorer som klimatförändringar, resursanvändning och social rättvisa.

Process och genomförande

DMA-processen delas upp i fyra steg där varje fas valideras av ledningsgruppen. Det slutliga resultatet förankras och beslutas i bolagets styrelse. Efter fastställande av DMA:n genomförs en mappning av de prioriterade hållbarhetsfrågorna i förhållande till Klöverns strategi och affärsmodell och hur väl de är integrerade i affärsplan, mål och verksamhetsprocesser, vilket utgör det sista steget.

Första steget i DMA-processen innebär att skapa förståelse för Klöverns hållbarhetskontext genom att kartlägga och analysera affärsmodell, värdekedja, intressenternas intressen och synpunkter, samt omvärld och samhällstrender. Därefter identifieras påverkan i värdekedjan genom att kombinera hållbarhetsfrågor i ESRS med Klöverns specifika kontext som bildar en bruttolista med hållbarhetsaspekter. Påverkan som identifieras kan vara positiv/negativ, direkt/indirekt, kort-/långsiktig, konsekvensiell eller finansiell. Bruttolistan med hållbarhetsaspekter som identifierats i föregående steg bedöms utifrån skala, omfattning, samt allvarlighetsgrad och sannolikhet. Bedömningen görs genom att involvera olika interna

Klöverns process för identifiering och hantering av väsentliga hållbarhetsfrågor



nyckelpersoner och experter. Baserat på bedömningen av finansiell och konsekvensiell påverkan identifieras ett tröskelvärde för gränsdragning av vilka frågor som ska anses vara väsentliga. Resultatet av DMA:n dokumenteras och de prioriterade hållbarhetsfrågorna fastställs av bolagsledningen och beslutas därefter av styrelsen, se DMA-matris.

Översyn av DMA

Under 2025 genomfördes en översyn av DMA. Översynen fokuserade på förändringar i bedömningen av de prioriterade hållbarhetsfrågorna och de frågor som låg nära tröskelvärdet i DMA:n 2024, samt påverkan på affärsstrategi och mål, processens steg 3-5. Översynen genomfördes av hållbarhetsfunktionen. Till grund för bedömningen låg förändringar i omvärlden insamlade via Klöverns intressenter och en generell omvärldsanalys. Förändringar i resultatet av DMA:n förankrades i och beslutades av Klöverns ledningsgrupp, och fastställdes därefter av styrelsen.

År 2024 identifierade Klövern nio väsentliga hållbarhetsfrågor. Efter översynen rapporterar Klövern sju hållbarhetsfrågor. De hållbar-

hetsfrågor som bedömts ligga under väsentlighetströskeln är E4 - Påverkan på arter och S3 - Urfolks rättigheter. Formulering, kategorisering och poängsättning av påverkan, risker och möjligheter har granskats under översynen av DMA 2025. Klöverns tidigare väsentliga frågor avseende påverkan på arter och urfolks rättigheter bedömdes inte längre vara väsentlig, till följd av en omkalibrering av vad som utgör en väsentlig påverkan. Detta bidrar till att ytterligare öka relevansen och materialiteten i Klöverns rapportering, som fortsatt omfattar E1, E4, E5, S1, S2, S3 och G1.



Väsentliga frågor

E1 Klimatförändringar

- Begränsning av klimatförändringar
- Energi

E4 Biologisk mångfald och ekosystem

- Direkta påverkansfaktorer som leder till förlust av biologisk mångfald
- Påverkan och beroenden av ekosystemtjänster

E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi

- Resursinflöden, inklusive resursanvändning (E5)

S2 Arbetstagare i värdekedjan

- Arbetsvillkor

S3 Berörda samhällen

- Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter

Ej väsentliga frågor som Klöver valt att inkludera i rapporten

E1 Klimatanpassning

S1 Den egna arbetskraften

G1 Ansvarsfullt företagande

Finansiell väsentlighet

Låg väsentlighet – rapportera på

Hög väsentlighet – arbeta proaktivt



Låg väsentlighet – rapportera på

Hög väsentlighet – arbeta proaktivt

Väsentlig påverkan



Upplysningskrav relaterade till ESRS 2 IRO-1 vid bedömning av risker och möjligheter

E1 Klimatförändringar

Klöverns verksamhet påverkas och påverkas av klimatförändringar. Klimatförändringar utgör både en väsentlig finansiell risk och möjlighet för verksamheten. Klöverns klimatpåverkan uppstår till följd av den höga konsumtionen av material vid nybyggnation av hus och energianvändning i verksamheten. Verksamheten påverkas av fysiska klimatrisker och omställningsrisker. Risker utvärderas på kort (0-2 år), medel (2-5 år) och lång sikt (>5 år). Omställningsrisker är en del av Klöverns övergripande riskprocess. Fysiska risker utvärderas för respektive fastighet och hanteras i projekten eller i förvaltningen. Fysiska klimatrisker utvärderas med hjälp av olika klimatscenarios framtagna av IPCC.

E2 Föroreningar

Klöverns verksamhet medför inga betydande luft- eller vattenföroreningar. Föroreningar kan uppstå uppströms i värdekedjan till följd av olyckor eller oavsiktliga utsläpp men de bedöms inte betydande. Det finns risk för att markföroreningar förekommer på exploateringsmark som är tidigare använd för t ex industriella ändamål. Hanteringen av förorenad mark styrs av svensk lagstiftning. Föroreningar som uppstår i ett projekt blir en kostnad. Föroreningar utgör därmed inte en väsentlig finansiell risk eller möjlighet för verksamheten. Ämnen av oro och mikroplaster kan förekomma i material som används vid nybyggnation och renoveringar. Allt material som byggs in redovisas och bedöms genom system som t ex Byggvarubedömningen och används i undantagsfall då inga utbytesmaterial finns tillgängliga.

E3 Vatten och marina resurser

Klöverns verksamhet medför ingen betydande inverkan på vattenresurser, och vattenrelaterade frågor utgör inte en väsentlig finansiell risk eller möjlighet för verksamheten. Klöver utelämnar därför upplysningskraven för E3. Det vatten som förbrukas inom verksamheten kommer från hyresgästernas vattenkonsumtion i bostadsförvaltningen. Vattenförbrukningen mäts och följs upp årligen och är relativt konstant. Klöver påverkar sina hyresgästers och kunders vattenanvändning genom att installera snålspolande armaturer och mäta vattenförbrukningen. Genom att hyresgästerna har tillgång till data över sin förbrukning har de också möjlighet att påverka den.

E4 Biologisk mångfald och ekosystem

Klövern är beroende av naturresurser av olika slag. Byggsektorn är en materialintensiv sektor och utvinning av råvaror såsom trä, stål, cement, gips etc. kan ha potentiell stor negativ påverkan på biologisk mångfald och ekosystemtjänster.

E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Byggsektorn är en materialintensiv sektor och använder stora mängder resurser. Störningar i leverantörskedjor på grund av materialbrist kan få stora konsekvenser. Genom att arbeta med resurseffektivitet och cirkulära principer kan den negativa påverkan minskas.

G1 Ansvarsfullt företagande

I arbetet med den dubbla väsentlighetsanalysen har Klöver inte bedömt riskerna relaterade till korruption och mutor som betydande. Det betyder inte att riskerna inte finns, men genom ett kontinuerligt riskminimeringsarbete och interna kontrollsystem begränsas den potentiella skadan för bolaget.

**SBM-3 Väsentliga frågor, deras koppling till affärsstrategi och relaterade mål**

ESRS	Klöverns väsentliga frågor enligt DMA och utvalda upplysningskrav utöver DMA	Överensstämmelse med affärsstrategi och mål	Klöverns övergripande hållbarhetsmål 2030	Mål 2025	Måluppfyllelse 2025
E1 Klimatförändringar	Begränsning av klimatförändringar	Omfattas av hållbarhetsstrategi och övergripande mål		Byggnadsrelaterade utsläpp ska understiga: 1) vid bygglov < 232 kg CO ₂ e/kvm BTA ¹⁾ 2) färdigställd byggnad < 290 kg CO ₂ e/kvm BTA ¹⁾	1) 219 kg CO ₂ e/kvm BTA 2) 282 kg CO ₂ e/kvm BTA
	Energi			Energiklass B uppmätt energi i nyproduktion	100%
E4 Biologisk mångfald och ekosystem	Direkta påverkansfaktorer som leder till förlust av biologisk mångfald	Omfattas delvis av hållbarhetsstrategin. Fokus på resurseffektiva system, cirkularitet och en stor bredd av material för att minska behovet av uttag av nya resurser	Klöverns ska leda branschen mot nettonoll CO ₂ -utsläpp och själva nå nettonoll för bostäder i förvaltning och årligen reducera utsläppen med 20 procent i nyproduktion	Alla egenutvecklade bostadsprojekt ska miljöcertifieras med BREEAM-SE Excellent All	100%
	Inverkningar på och beroenden av ekosystemtjänster				
E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi	Resursinflöden, inklusive resursanvändning	Omfattas av hållbarhetsstrategi och övergripande mål. Kopplar till affärsmodellen som bygger på samverkan för att nå Klöverns mål		Byggnadsrelaterade utsläpp 1) vid bygglov < 232 kg CO ₂ e/kvm BTA ¹⁾ 2) färdigställd byggnad < 290 kg CO ₂ e/kvm BTA ¹⁾	1) 219 kg CO ₂ e/kvm BTA 2) 282 kg CO ₂ e/kvm BTA
S1 Den egna arbetskraften	Den egna arbetskraften	Omfattas av hållbarhetsstrategi, strategi för stark organisation och övergripande mål	Klöver ska vara en arbetsgivare där medarbetare känner stolthet, engagemang och ges möjlighet till att utvecklas	Medarbetarengagemanget ska utvecklas positivt. eNPS ska överstiga 52	eNPS = 47
				Alla chefer ska genomgå en ledarskapsutbildning	Utbildning för alla ledare är påbörjad och avslutas under 2026
S2 Arbetstagare i värdekedjan	Arbetsvillkor för arbetstagare i värdekedjan	Omfattas av hållbarhetsstrategi och övergripande mål. Kopplar till affärsmodellen och strategin för ledande position som bygger på starka partnerskap för att nå Klöverns mål.	Klöverns ska skapa positiv social förändring genom vårt sätt att agera som bolag, bostadsutvecklare och samarbetspartner	Alla leverantörer följs upp utifrån uppförandekoden	Uppföljning av arbetsmiljö och arbetsvillkor i pågående byggentreprenader är genomfört
S3 Berörda samhällen	Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter	Klöverns övergripande syfte och affärsidé.		Första kundundersökning är genomförd i nyproduktion HR (NKI)	NKI = 89,9
				Ett socialt initiativ ska genomföras som berör lokalsamhället	Platsaktivering av Jan Stenbecks torg i Kista genom Centrum för AMP
G1 Ansvarsfullt företagande	Ansvarsfullt företagande	Omfattas av hållbarhetsstrategi och strategi för styrning.			

1) LCA skede A1-A5, omfattning byggdel 2-6.

**IRO-2****Upplysningskrav i ESRS-standarder som omfattas av företagets hållbarhetsförklaring**

Här följer en förteckning över de ESRS upplysningskrav som hållbarhetsrapporten innehåller samt datapunkter som anknuter till annan EU lagstiftning, efter utfall av DMA och materiella upplysningskrav utöver identifierade väsentliga frågor. Affärsetik och ansvarsfullt företagande, G1, samt Klöverns egna medarbetare, S1, bedömdes inte vara väsentliga utifrån tröskelvärdet i DMA:n. Dessa frågor är av största vikt för bolagets verksamhet och omfattas av bolagets övergripande riskanalys varför vi har valt att inkludera dem i hållbarhetsrapporten.

Index över upplysningskrav som omfattas av Klöverns hållbarhetsrapport

ESRS-standard	Upplysningskrav	Koppling till annan EU-lagstiftning	Sida
ESRS 2 – Allmänna upplysningar	BP-1: Allmän grund för utarbetandet av hållbarhetsförklaringen		90
	BP-2: Upplysningar med avseende på särskilda omständigheter		90
	GOV-1: Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll	●	91
	GOV-2: Information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan		91
	GOV-3: Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem		92
	GOV-4: Förklaring om tillbörlig aktsamhet	●	93
	GOV-5: Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering		93
	SBM-1: Strategi, affärsmodell och värdekedja	●	94
	SBM-2: Intressenters intressen och synpunkter		96
	SBM-3: Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell		96, 100
	IRO-1: Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter		97
	IRO-2: Upplysningskrav i ESRS-standarder som omfattas av företagets hållbarhetsförklaring		101
	E1 – Klimatförändringar	ESRS 2 Allmänna upplysningar	
GOV-3: Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem			104
E1-1: Omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna		●	104
E1 SBM-3: Väsentliga påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell			105
ESRS 2 IRO-1: Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga klimatrelaterade påverkan, risker och möjligheter			106
E1-2: Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna			106
E1-3: Åtgärder och resurser med avseende på klimatförändringspolicyer			106



ESRS-standard	Upplysningskrav	Koppling till annan EU-lagstiftning	Sida
	E1-4: Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna	●	107
	E1-5: Energianvändning och energimix	●	107
	E1-6: Bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 1, 2, 3 och totala växthusgasutsläpp	●	108
	E1-7: Växthusgasupptag och begränsningsprojekt för växthusgaser som finansieras genom koldioxidkrediter	●	108
	E1-8: Intern koldioxidprissättning		108
	E1-9: Förväntade finansiella effekter genom väsentliga fysiska risker och omställningsrisker och potentiella klimatrelaterade möjligheter	●	108
E4 – Biologisk mångfald och ekosystem	ESRS 2 Allmänna upplysningar		109
	E4-1: Omställningsplan och beaktande av biologisk mångfald och ekosystem i strategi och affärsmodell		113
	E4 SBM-3: Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell		109, 110
	ESRS 2 IRO-1: Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter för biologisk mångfald och ekosystem		110
	E4-2: Policyer för biologisk mångfald och ekosystem	●	110
	E4-3: Åtgärder och resurser för biologisk mångfald och ekosystem		110
	E4-4: Mål för biologisk mångfald och ekosystem		110
	E4-5: Mått på konsekvenser relaterade till förändringar i biologisk mångfald och ekosystem		110
	E4-6: Förväntade finansiella effekter av risker och möjligheter som har att göra med biologisk mångfald och ekosystem		110
	E5 – Resursanvändning och cirkulär ekonomi	ESRS 2 Allmänna upplysningar	
ESRS 2 IRO-1: Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter avseende resursanvändning och cirkulär ekonomi			111
E5 SBM-3: Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell			111
E5-1: Policyer för resursanvändning och cirkulär ekonomi			111
E5-2: Åtgärder och resurser för resursanvändning och cirkulär ekonomi			111

ESRS-standard	Upplysningskrav	Koppling till annan EU-lagstiftning	Sida
	E5-3: Mål för resursanvändning och cirkulär ekonomi		112
	E5-4: Resursinflöden		112
	E5-5: Resursutflöden	●	112
	E5-6: Förväntade finansiella effekter av väsentliga risker och möjligheter som har att göra med resursanvändning och cirkulär ekonomi		112
S1 – Den egna arbetskraften	ESRS 2 SBM-2: Intressenters intressen och synpunkter		
	S1 SBM-3: Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	●	113
	S1-1: Policyer för den egna arbetskraften	●	113
	S1-2: Rutiner för kontakter med den egna arbetskraften och arbetstagarföreträdare angående konsekvenser		113
	S1-3: Rutiner för att gottgöra för negativa konsekvenser och kanaler genom vilka de egna medarbetarna kan uppmärksamma problem	●	113
	S1-4: Åtgärder avseende väsentliga konsekvenser för den egna arbetskraften och strategier för att minska de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller den egna arbetskraften, och dessa åtgärders ändamålsenlighet		114
	S1-5: Mål för hur väsentliga negativ påverkan ska hanteras, positiv påverkan stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras		114
	S1-6: Uppgifter om företagets anställda		114
	S1-7: Uppgifter om medarbetare i den egna arbetskraften som inte är anställda		115
	S1-8: Kollektivavtalstäckning och social dialog		115
	S1-9: Mångfaldsindikatorer		115
	S1-10: Tillräckliga löner		115
	S1-11: Socialt skydd		115
	S1-13: Mått för utbildning och kompetensutveckling		115
	S1-14: Mått för arbetsmiljö	●	116
	S1-15: Mått för balans mellan arbete och fritid		116
S1-16: Ersättningsindikatorer (löneskillnader och total ersättning)	●	116	



ESRS-standard	Upplysningskrav	Koppling till annan EU-lagstiftning	Sida	ESRS-standard	Upplysningskrav	Koppling till annan EU-lagstiftning	Sida
	S1-17: Incidenter, anmälningar och allvarliga konsekvenser relaterade till mänskliga rättigheter	●	116	G1 – Ansvarsfullt företagande	ESRS 2 Allmänna upplysningar		120
S2 – Arbetstagare i värdekedjan	ESRS 2 SBM-2: Intressenters intressen och synpunkter		116		ESRS 2 GOV-1: Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens ansvar		120
	S2 SBM-3: Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	●	117		ESRS 2 IRO-1: Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter		120
	S2-1: Policyer för medarbetare i värdekedjan	●	117		G1-1: Affärsetiska policyer och företagskultur	●	120
	S2-2: Rutiner för kontakter med medarbetare i värdekedjan angående påverkan		117		G1-2: Hantering av förbindelser med leverantörer		120
	S2-3: Rutiner för att gottgöra för negativ påverkan och kanaler genom vilka medarbetare i värdekedjan kan uppmärksamma problem		117		G1-3: Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor		121
	S2-4: Åtgärder avseende väsentlig påverkan för medarbetare i värdekedjan och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller medarbetare i värdekedjan, och dessa åtgärders ändamålsenlighet	●	117		G1-4: Fall av korruption och mutor	●	121
	S2-5: Mål för hur väsentliga negativ påverkan ska hanteras, positiv påverkan stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras		118				
S3 – Berörda samhällen	S3-1: Policyer för berörda samhällen	●	118				
	S3-2: Rutiner för kontakter med berörda samhällen angående påverkan		118				
	S3-3: Rutiner för att gottgöra för negativ påverkan och kanaler genom vilka berörda samhällen kan uppmärksamma problem		119				
	S3-4: Åtgärder avseende väsentlig påverkan för berörda samhällen och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller berörda samhällen, och dessa åtgärders ändamålsenlighet	●	119				
	S3-5: Mål för hur väsentliga negativ påverkan ska hanteras, positiv påverkan stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras		119				



E Miljöinformation

Klövern har genom sin verksamhet både en faktisk och en potentiell påverkan på klimat och miljö. Påverkan är både direkt, genom den egna verksamheten, och indirekt när värdekedjans alla dimensioner inkluderas. Klöverns ska minska sin negativa klimat- och miljöpåverkan i hela sin verksamhet och verka för att utveckla branschen att nå så stor positiv påverkan som möjligt inom ramen för affärsmodell, strategi och långsiktiga mål. Störst möjlighet att påverka finns inom den egna verksamheten vid nyproduktion av bostadshus och förvaltning av befintliga fastigheter. Detta avspeglas också i Klöverns mest väsentliga hållbarhetsfrågor, vilka redovisas på kommande sidor: E1- Begränsa klimatförändringar inklusive energianvändning, E4 - Biologisk mångfald och ekosystem samt E5 - Resurseffektivitet och cirkularitet.

E1 - Begränsa klimatförändringar	sidan 104
E4 - Biologisk mångfald och ekosystem	sidan 109
E5 - Resurseffektivitet och cirkulär ekonomi	sidan 111

E1 Begränsa klimatförändringar

ESRS 2

Allmänna upplysningar

Bygg- och fastighetssektorn står för över en femtedel av Sveriges klimatutsläpp och nästan en tredjedel av energiförbrukningen. Utsläppen, framför allt från byggverksamhet, gör sektorn till en av de mest koldioxidintensiva. År 2022 stod sektorn för 22,2 procent av Sveriges totala växthusgasutsläpp, motsvarande 17,7 miljoner ton koldioxidekvivalenter, inklusive 6,9 miljoner ton genom importerade varor. Klöverns är medveten om riskerna kopplade till klimatförändringar, och att minskade utsläpp av växthusgaser samt övergången till fossilfria energislag är avgörande för den globala klimatomställningen att nå Parisavtalets 1,5-gradersmål.

Klöverns fastighetsbestånd består av fyra bostadsfastigheter och 32 projektfastigheter i förvaltning samt byggrätter för cirka 18 000 bostäder i olika skeden. Klöverns koldioxidutsläpp kommer främst från byggverksamhet, energianvändning och fastighetsförvaltning. Under de närmaste åren kommer en stor del av Klöverns byggrättsportfölj att utvecklas. Koldioxid från produktion av byggmaterial, så kallad inbyggd koldioxid, som används i byggverksamheten kommer därför att utgöra den absolut största andelen av bolagets klimatpåverkan framöver. Det betyder att den mest prioriterade frågan för Klöverns kommande år är att begränsa utsläppen av koldioxid från byggverksamhet, vilket också avspeglas i bolagets strategier och mål på lång och kort sikt.

Styrning

GOV-3

Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem

Klöverns klimatmål utgör en stor del av bolagets övergripande hållbarhetsmål vilka är bonusgrundande för samtliga anställda.

Strategi

E1-1

Omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna

Klöverns omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna tar sin utgångspunkt i bolagets övergripande affärsstrategi och långsiktiga mål. Dessa beskriver Klöverns ambition att ta en ledarposition avseende begränsa klimatförändringarna.

Långsiktiga mål

Leda branschen mot nettonoll CO₂-utsläpp genom att minska koldioxidutsläppen i nyproduktion med 20 procent årligen och nå nettonoll CO₂-utsläpp för bostäder i förvaltning till 2030.

Målen omsätts i detaljerade mål och aktiviteter i Klöverns treåriga affärsplan som uppdateras årligen. Affärsplanen ligger till grund för budget och investeringar kommande år. Klöverns ledning arbetar fram strategi, mål, affärsplan och budget som sedan beslutas av styrelsen. På så sätt säkerställs att omställningsplanen omhändertas i bolagets övergripande affärsstrategi och finansiella planering.

Centralt för Klöverns omställningsplan för att bekämpa klimatförändringarna är att

1. sätta tuffa klimatmål på lång och kort sikt,
2. arbeta med ett konsekvent miljötank och tydlig kravställning i nyproduktion,
3. beräkna, mäta och följa upp klimatpåverkan kontinuerligt,
4. samarbeta med entreprenörer och andra aktörer i branschen för att tillsammans hitta klimatsmarta lösningar, och
5. arbeta med innovation och spjutspets teknik

För att säkerställa att klimatmålen är i linje med Parisavtalets 1,5-graders mål förhåller sig Klöverns klimatmål till SBTi (Science Based Targets initiative) sektorsbaserade mål för fastighetssektorn. SBTi:s sektorsbaserade mål omfattar både driftrelaterade mål och mål för nyproduktion av byggnader. Klöverns CO₂-mål för nyproduktion och drift är mer ambitiösa än SBTi:s årliga gränsvärde för att nå nettonoll CO₂-utsläpp till 2050. Klöverns avser att ansöka om SBTi-verifierade mål i början av 2026 i samband med att utsläppsdata för helåret 2025 finns tillgängligt för nyproduktion såväl som



ESG

driftrelaterade utsläpp. Under hösten 2025 beslutade Klöver att addera ett klimatmål för att överensstamma med SBTi. Från 2026 och framåt kommer Klöver att mäta sin klimatpåverkan både under projektutvecklingsfasen, vid bygglov, och efter färdigställande av en byggnad. Utfallet av båda dessa målkategorier redovisas även för 2025, se tabell E1-4.

Utsläpp i fastighetsförvaltningen är till stor del relaterade till energianvändningen. För att minska driftrelaterade CO₂-utsläpp sker ett löpande arbete med att effektivisera och optimera ener-

gianvändningen samt en successiv övergång till förnybar energi och ökad produktion av el genom solceller. Vi ställer krav på att all el som används i verksamheten är förnybar, att den fjärrvärme som köps in är baserad på förnybara energikällor i möjligaste mån samt att solceller installeras på alla nya byggnader. Därutöver har varje fastighet en affärsplan som omfattar energieffektiviseringar och investeringar i energiprojekt för att minska energianvändningen.

Klövern är på god väg att implementera omställningsplanen i sin helhet och gradvis skärpa samt utöka målen för att ytterligare styra

verksamheten mot minskad klimatpåverkan. I detta ingår uppdaterade och nya klimatmål i linje med SBTi och utökad kravställning i projektutveckling.

E1 SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Begränsa klimatpåverkan är en av Klöverns viktigaste strategiska frågor. Detta bekräftas av den dubbla väsentlighetsanalysen som

E1 SBM-3 Klimatförändringar – påverkan, risker och möjligheter

Klimatpåverkan	Beskrivning	Placering värdekedja			Tidshorisont			Sannolikhet	Resiliens och riskhantering
		Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Kort	Medel	Lång	Procent	
Väsentlig påverkan, negativ	Klövern har en betydande negativ påverkan på klimatet genom sin materialanvändning och byggmetoder, vilket leder till höga koldioxidutsläpp.		●			●	●	100	<ul style="list-style-type: none"> Ambitiösa klimatmål. Kravställning i upphandlingar. Samverkan med andra aktörer och intressenter kring utveckling för att nå 1,5-gradersmålet.
	Material som betong, stål och gipsväggar står för mer än 70 procent av Klöverns klimatpåverkan.		●			●	●		
Finansiell risk	Kostnadsökningar i produktion. Material med lägre klimatpåverkan blir dyrare och finns i begränsad tillgång.	●	●		●	●	●	100	<ul style="list-style-type: none"> Strategiska inköp och materialstrategi. Aktiv samverkan med entreprenörer och leverantörer kring materialutveckling: tillgång, kostnad och klimatpåverkan
	Prisvolatilitet på material generellt, inte minst mer hållbara material.	●			●	●	●		
	Lagkrav avseende nya byggnader som kan leda till ökade investeringskostnader, till exempel gränsvärde för koldioxidutsläpp relaterad till material i byggproduktion, krav på solceller.		●			●			
	Potentiellt nya koldioxidskatter på material kommer att driva upp priserna.	●				●	●		
Finansiell möjlighet	Strategin att vara ledande, det vill säga leda branschen mot minskad klimatpåverkan kan ge ökad tillgång på markanvisningar, ökad attraktivitet hos ägare och partners, högre försäljningspriser och lägre finansieringskostnader.		●	●	●	●		90	<ul style="list-style-type: none"> Ambitiösa klimatmål. Kravställning i upphandlingar. Samverka med andra aktörer och intressenter kring utveckling för att nå 1,5-gradersmålet.
Klimatanpassning									
Finansiell risk	Fysiska akuta klimatrisker såsom översvämningar till följd av skyfall eller vattennivåhöjningar samt risk för jordskred och ras, erosion och mark- och skogsbrand.	●	●	●		●	●	50	<ul style="list-style-type: none"> Strategiska inköp och materialstrategi. Aktiv samverkan med entreprenörer och leverantörer kring materialutveckling: tillgång, kostnad och klimatpåverkan
	Fysiska systematiska klimatrisker såsom värmestress eller permanenta vattennivåhöjningar.		●	●		●	●		
Energi									
Finansiell risk	Energieffektivitet i byggnader kan vara avgörande för att sänka kapitalkostnaden.				●	●	●	100	<ul style="list-style-type: none"> Ambitiöst energimål. Kravställning i upphandlingar. Samverka med andra aktörer och intressenter kring ny teknik.
	Lagstiftning såsom Energidirektivet kan medföra hårdare krav på att energieffektivisera byggnader och renoveringskrav.		●		●	●	●		
	Energikostnader förväntas öka och investeringar i egna energilösningar innebär risker och osäkerheter kring avkastning och effektivitet.	●			●	●	●		
	Övergången till fossilfri produktion i värdekedjan kommer att ta tid och medföra betydande kostnader för ny teknik.	●					●		



ESG

pekar ut klimatförändringar och energi som de största riskerna men också att det finns stora möjligheter för bolaget genom att verka för minskad klimatpåverkan. Begränsa klimatförändringar och hantering av relaterade risker är ingående delar i Klöverns affärsstrategi, affärsmodell och långsiktiga mål. Klövern bedömer att bolagets förmåga att anpassa sig till, och fortsätta utvecklas trots, störningar såsom klimatförändringar, resursbrist och regeländringar är god. Resiliensen i Klöverns affärsmodell återfinns i strategierna och åtgärderna för att begränsa klimatpåverkan, hantering av konsekvenserna av ett förändrat klimat (E1), förlust av biologisk mångfald (E4) och cirkularitet (E3). Resiliensanalysen görs i samband med översynen av DMA och integrering av väsentliga frågor, risker och möjligheter i affärsstrategi, se även Allmänna upplysningar SBM-3 och IRO-1.

Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

E1 IRO-1

Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig klimatrelaterad påverkan, risker och möjligheter

Omställningsrisker och fysiska risker fastställs och bedöms genom arbetet med DMA på bolagsnivå. Fysiska klimatrisker identifieras och bedöms även på fastighetsnivå. Bedömningen görs med hjälp av klimatscenarios RCP 2,6, 4,5 och 8,5 på kort, medellång och lång sikt. Klimatrisk- och sårbarhetsanalys på fastighetsnivå följer omfattningen av klimatrisker enligt EU-taxonomin. Klimatrisker delas in i temperatur-, vind- och vattenrelaterade risker och risker relaterade till fasta massor samt huruvida de är akuta eller kroniska.

Klöverns mest väsentliga påverkan, risker och möjligheter är hantering av klimatpåverkan från egen verksamhet och uppströms i materialproduktion. Övriga risker är anpassning till klimatförändringar och energianvändning i verksamheten, se tabell E1 SBM-3.

E1-2

Policier för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

Klöverns hållbarhetspolicy ligger till grund för Klöverns övergripande arbete för att begränsa klimatförändringarna. Policyn slår bland

annat fast att Klövern värnar om miljön för nuvarande och kommande generationer genom att begränsa negativ miljö- och klimatmässig påverkan i så stor utsträckning som möjligt i vår verksamhet – längs hela värdekedjan, genom hela livscykeln. Policyn omfattar hela bolagets verksamhet och alla anställda. Policyn uppdateras årligen och antas av styrelsen.

Utöver hållbarhetspolicyn styrs verksamhetens begränsning av och anpassning till klimatförändringar av Klöverns detaljerade miljö- och klimatmål. På projektnivå styrs arbetet utöver klimat- och energimål av miljöcertifieringssystemet BREEAM och den av bolaget förutbestämda certifieringsplanen.

E1-3

Åtgärder och resurser med avseende på klimatförändringspolicyer

Klöverns åtgärder för begränsning av och anpassning till klimatförändringar utgår från hållbarhetsmålen och de bärande strategierna för minskad klimatpåverkan. Genom långsiktighet i samarbeten med byggtreprenörer och med en tydlig målbild säkerställer Klövern att projektportföljen över tid lever upp till Klöverns mål om att begränsa klimatpåverkan. Säkerställande av genomförandet av åtgärder och resurstillgång sker genom kravställning i byggtreprenaderna.

1. Klimatmål

Varje nyproduktionsprojekt arbetar utifrån ett gränsvärde kg CO₂ per kvm BTA. Gränsvärdena justeras varje år i linje med det övergripande klimatmålet. Gränsvärdet kravställs i kontraktshandling med byggtreprenören. Gränsvärdet verifieras med klimatberäkning i tidigt skede, vid bygglov, systemhandling och bekräftas i bygghandling. Efter färdigställt projekt görs en fullständig livscykelanalys (LCA) och klimatdeklaration. Klimatberäkningen ska utföras i ett av Klövern godkänt beräkningsverktyg.

CO₂-utsläppen från driftrelaterad energi i bostäder ska nå nettonoll till 2030. Vi arbetar för att nå målet genom att all inköpt el är förnybar och vi ställer krav i verksamheten på att köpa fjärrvärme från förnybara källor eller klimatallokerad fjärrvärme.

2. Konsekvent miljö- och klimattänk

All egenutvecklad nyproduktion miljöcertifieras med BREEAM-SE

nivå Excellent. BREEAM är ett ramverk för att mäta hur energieffektiv och miljövänlig en byggnad är, från planering och design till drift. Klöverns målnivå BREEAM-SE Excellent för all egenutvecklad nyproduktion är en av de högsta certifieringsnivåerna. Klövern har valt att använda BREEAM för systemets stora bredd av miljö- och energiaspekter som på ett systematiskt sätt arbetas igenom och in i ett byggprojekts alla delar.

Klövern har tagit fram en standardiserad certifieringsplan för alla projekt. Det innebär att alla projekt måste arbeta med förutbestämda områden/indikatorer. Förutom krav på övergripande projektstyrning omfattar Klöverns certifieringsplan inom området begränsning av och anpassning till klimatförändringar, följande indikatorer:

- **Energi.** Minskad energianvändning, energiövervakning, utformning för låga koldioxidutsläpp, energieffektiv utrustning och effektstyrning.
- **Material.** Byggnadens klimatpåverkan, ansvarsfull anskaffning av byggvaror, utformning för hållbarhet och resiliens, materialeffektivitet och farliga ämnen.
- **Klimatanpassning.** Klimatrisk- och sårbarhetsanalys, integrering av åtgärder i projektering, funktionell anpassningsbarhet.
- **Hälsa och välmående.** Termisk komfort, ljudmiljö och radon.

Genom att arbeta med BREEAM och ett hållbarhetsprogram i varje projekt utformas respektive projekt för att uppnå så låg klimatpåverkan som möjligt, så hög energieffektivitet som möjligt och lokala klimatanpassningsåtgärder utifrån projektets avkastningsmöjligheter. Utöver åtgärderna som genomförs i samband med BREEAM-certifiering ställer Klövern krav på att alla nybyggda hus ska uppnå minst energiklass B på uppmätta energivärden, det vill säga efter att byggnaden har tagits i drift. Därutöver ska solceller installeras på samtliga nya hus under förutsättning att bygglov erhålls.

3. Beräkning och uppföljning

Att beräkna och mäta klimatpåverkan är avgörande för att styra verksamheten mot de insatser som ger störst effekt och är mest kostnadseffektiva. Utvecklingen av klimatberäkningar för nyproduktion har gått väldigt snabbt framåt de senaste åren men behöver fortsatt utvecklas. För att utveckla noggrannheten i klimatberäkningar ökar vi succesivt kraven på att miljövarudeklarationer (Environmental Product Declaration, EPD) ska finnas på de material



ESG

som används i byggproduktionen och omfattningen av byggdelar. Utsläppsdata från energianvändning är väl utvecklad och processen för mätning, uppföljning och styrning fungerar väl.

4. Samarbete

Klöverns ambitiösa klimatmål kräver att vi samverkar med andra i branschen för att de ska kunna nås. En bärande idé i vår affärsmodell och hållbarhetsstrategi är att samarbeta långsiktigt med ett urval av byggtreprenörer och andra branschaktörer som delar vår ambition. Genom att arbeta långsiktigt med dessa byggtreprenörer skapas utrymme för att testa nya lösningar, material och byggmetoder. Klöverns samarbetar också med andra aktörer inom branschen för att driva på klimatomställningen. Ett exempel är HS30, ett initiativ som samlar bostadsbolagen för ett hållbart Stockholm till 2030.

5. Innovation

Innovation är en viktig drivkraft för att möjliggöra konkreta förändringar. Klöverns 90/10-princip innebär att var tionde projekt ska vara ett innovativt spjutspetsprojekt som över tid ska leda till skalbarhet, lönsamhet och nya standarder för branschen. Inriktningen på Klöverns spjutspetsprojekt är bland annat att på olika sätt minska klimatpåverkan eller konsekvenserna av den i den byggda miljön. Det innefattar till exempel att arbeta med klimateffektiva material och byggmetoder, cirkularitet och återbruk, framtidens energisystem, innovativ teknik och digitalisering. Projektet Träklippan i Nacka är ett av våra spjutspetsprojekt med inriktning på att minska klimatpåverkan.

Bekämpa klimatförändringar

Mål 2030	Mål 2025	Utfall 2025
Årligen reducera utsläppen med 20 procent i nyproduktion till 2030 (basår 2024, 290 kg CO ₂ /kvm BTA ¹⁾)	Projektutveckling CO ₂ <232 kg CO ₂ /kvm BTA ¹⁾	219 kg CO ₂ /kvm BTA ¹⁾
	Färdig byggnad CO ₂ < 290 kg CO ₂ /kvm BTA ²⁾	282 kg CO ₂ /kvm BTA ²⁾
Nettonoll CO ₂ -utsläpp för bostäder i förvaltning	Energiklass B uppmätta värden nyproduktion	100%
	Alla egenutvecklade bostadsprojekt ska miljöcertifieras med BREEAM-SE Excellent	100%

1) Gränsvärde vid tidpunkt för bygglov. LCA skede A1-A5, byggdel 2-6. 2) Gränsvärde färdigställd byggnad. LCA skede A1-A5, byggdel 2-6.

Mått och mål

E1-4

Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

Klöverns övergripande klimatmål är att nå nettonoll CO₂-utsläpp för bostäder i förvaltning och reducera CO₂-utsläppen i nyproduktion med 20 procent årligen till 2030 (basår 2024, 290 kg CO₂/kvm BTA byggdel 2-6). För år 2025 ska den genomsnittliga klimatpåverkan från nyproduktionsprojekt understiga 232 kg CO₂ per kvm BTA. Målet avser livscykelanalysens skede A1-A5 som omfattar byggmaterial, transporter och avfall i byggproduktion och byggdelar 2-6 motsvarande klimatdeklarationslagen. Klimatmålets gränsvärde relaterar till bygglovsår, det vill säga det år huvudsaklig projektering genomförs och därmed störst möjligheter att påverka klimatavtrycket.

Under 2025 har en anpassning av klimatmålen gjorts för att linjera med SBTi:s sektorsbaserade mål. Det innebär att från 2026 målsätts klimatpåverkan både i projektutvecklingsfasen (bygglov) och färdigställd byggnad. Vi ändrar samtidigt omfattningen på klimatberäkningen genom att utöka kravställningen så att klimatberäkningen även omfattar byggdel 7-8, vilket är i linje med den utveckling som har skett i branschen under året. Det långsiktiga målet i projektutveckling innebär att Klöverns ska nå ett genomsnittligt gränsvärde på 90 kg CO₂ per kvm BTA inbyggd koldioxid till 2030 avseende bygglov.

Delmål för 2025 var också att all projektutveckling som påbörjats under året ska utvecklas med BREEAM-SE Excellent.

År 2025 hade Klöverns inget delmål avseende energi utan fokus i förvaltningsverksamheten var att fortsätta den successiva övergången till förnybar energi och ökad egenproduktion av solel.

E1-5

Energianvändning och energimix

Rapporterad energianvändning baseras på förvaltning av 4 fastigheter som är bostadshus och 32 kommersiella fastigheter. Klöverns har samlat in data från fastigheterna genom mätning och avläsning. Energianvändningen i en byggnad består av den energi som relaterar till fastighetens behov och den el hyresgästerna köper in och använder själva. I tabellen nedan redovisas endast fastighetsel medan klimatpåverkan från elanvändningen i byggnaderna omfattar både fastighetsel (scope 2) och hyresgästel (scope 3). Klöverns har till största del ingen undermätning av hyresgästernas energi varav en uppdelning mellan hyresgästel och fastighetsel är baserad på energideklarationerna eller i de fall deklARATION saknas, uppskattning utifrån schabloner.

Energianvändning i verksamheten och energimix

	2025	2024
Inköpt energi totalt, MWh	16 778	18 462
varav förnybar, %	66	67
El, MWh	5 748	5 369
varav förnybar, %	100	100
Värme, MWh	10 532	12 300
varav förnybar, %	66	50
Fjärrkyla, MWh	498	792
varav förnybar, %	100	100



ESG

E1-6

Bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 1, 2, 3 och totala växthusgasutsläpp

Klövern rapporterar växthusgasutsläppen enligt Green House Gas protocol (GHG). Rapporteringen omfattar samtliga utsläppskategorier inom organisationen och de utsläppskategorier utom organisationen som är mest väsentliga utifrån storlek och möjlighet att påverka, i enlighet med Fastighetsägarnas vägledning "Rapportering av utsläpp i Scope 3 för fastighetsägare".

- **Scope 1** består till största delen av utsläpp från egen värmeproduktion. Detta avser fastigheter som använder eldningsolja för uppvärmning. Klövern hade under 2025 en lokal panna i drift med eldningsolja som bränsle. Denna anläggning kommer att avvecklas när fastigheten ska utvecklas till bostadsområde. I Scope 1 redovisas även direkta utsläpp från köldmedieläckage från lokala värmepumpar och kylmaskiner.
- **Scope 2** består av utsläpp från inköpt el, fjärrvärme och fjärrkyla. Utsläppen baseras på specifik emissionsdata för energianvändningen. Den specifika emissionsdatan erhålls från Värmemarknadskommitténs statistik för fjärrvärme, Energiföretagen samt energibolagens egna uppgifter.
- **Scope 3** redovisar indirekta utsläpp i värdekedjan. Samtliga kategorier enligt GHG-protokollet har inkluderats, vilket innefattar beräkningar av fastighetsförvaltning- och utveckling, bränsle och energirelaterade aktiviteter, avfallshantering, pendling och tjänsteresor, hyresgästernas elanvändning samt investeringar. Kategori 3 kapitalvaror är Klöverns färdigställda projekt där CO₂-utsläppen hämtats från klimatdeklarationerna. Övriga kategorier baseras på kostnadsanalys eller uppskattningar med emissionsfaktorer från Upphandlingsmyndigheten.

Direkta och indirekta utsläpp enligt GHG-protokollet, ton CO ₂ e	2025	2024	Beräkningsmetod
SCOPE 1	29,4	37,8	
Egen värmeproduktion	29,4	34,7	Uppmätt data
Köldmedieläckage	0,0	3,1	Leverantörs-specifik data
SCOPE 2	282,7	295,9	
Uppvärmning (Market based)	282,7	295,9	Uppmätt data
Uppvärmning (Location based)	648,2	622,3	
Fjärrkyla (Market based)	0,0	0	Uppmätt data
Fjärrkyla (Location based)	0,0	0	
Fastighetsel (Market based)	0,0	0	Uppmätt data
Fastighetsel (Location based)	195,4	2 814,0	
SCOPE 3, Uppströms	3 146,9	425,3	
Inköpta varor och tjänster	475,4	325,3	Kostnadsmetod
Kapitalvaror	2551,1	20,0	Klimatdeklaration 2025
Bränsle- och energirelaterade aktiviteter (i scope 1 och 2)	59,5	53,1	Uppmätt data
Transport och distribution	0,1	1,9	Kostnadsmetod
Avfallshantering	54,0	19,7	Kostnadsmetod
Tjänsteresor	3,6	2,9	Kostnadsmetod
Personalens pendlingsresor	3,2	2,4	Uppskattad data
SCOPE 3, Nedströms	52,2	82,0	
Uthyrda tillgångar (hyresgästernas energianvändning)	52,2	82,0	Uppmätt data/Schablonmetod utifrån uthyrd yta
Växthusgasutsläpp, totalt	3 511,2	841,0	

E1-7/E1-8

Växthusgasupptag och begränsningsprojekt för växthusgaser som finansieras genom koldioxidkrediter samt intern koldioxidprissättning

Klövern har inga projekt som finansieras via koldioxidkrediter och tillämpar inte interna system för koldioxidprissättning.

E1-9

Förväntade finansiella effekter genom väsentliga fysiska risker och omställningsrisker och potentiella klimatrelaterade möjligheter

Klöverns bedömning är att effekterna på bolagets finansiella ställning, resultat eller kassaflöden kopplade till risker eller möjligheter är begränsade. Klövern har därför exkluderat upplysningar om förväntade finansiella effekter från sina väsentliga risker och möjligheter.



ESG

E4 Biologisk mångfald och ekosystem

ESRS 2

Allmänna upplysningar

Biologisk mångfald avser den variation av livsformer som finns på jorden. Det inkluderar allt levande, från mikroorganismer till växter och djur. Ekosystem är de livsmiljöer som utgör en förutsättning för allt liv på jorden. Biologisk mångfald och fungerande ekosystem är en förutsättning för människans välfärd och för våra samhällen, företag och ekonomier, då de har en avgörande roll för naturens grundläggande funktioner såsom livsmedelsförsörjning samt rening av luft och vatten.

Hot mot den biologiska mångfalden styrs av bakomliggande orsaker såsom överexploatering av naturen till följd av ökad efterfrågan på mat, råvaror, kläder, bostäder, infrastruktur och energi. Ett överutnyttjande av naturresurser kan kortsiktigt vara ekonomiskt

lönsamt men riskerar i det längre perspektivet att resursen går förlorad permanent. Förlust av biologisk mångfald är inte bara ett miljöproblem utan också ett socialt och ekonomiskt hot. De mest utsatta samhällena, som ofta är beroende av naturresurser för sitt uppehälle, drabbas först och hårdast. Att skydda biologisk mångfald är därför avgörande för att säkerställa en hållbar framtid för både naturen och människan.

Strategi

E4-1

Omställningsplan och beaktande av biologisk mångfald och ekosystem i strategi och affärsmodell

Klöverns potentiellt negativa påverkan på biologisk mångfald och ekosystem uppstår på två ställen längs verksamhetens värdekedja. Indirekt via materialframställning som används i byggproduktion, till exempel genom gruvdrift och skogsnäring, och direkt genom ianspråktagande av ny mark för fastighetsutveckling. I de flesta

fall sker fastighetsutveckling på redan anlagd mark vilket i stället leder till en möjlighet att främja biologisk mångfald och ekologiska värden genom varsam utveckling.

Klöverns hållbarhetsstrategi är främst inriktad på att minska de direkta växthusgasutsläppen i verksamheten vilka långsiktigt bidrar till begränsade klimatförändringar. Detta medför även delvis långsiktigt minskade risker för negativ påverkan på biologisk mångfald och ekosystem. Den negativa påverkan kopplad till produktion av byggmaterial som används i verksamheten, genom till exempel habitatförlust till följd av gruvdrift och ohållbart skogsbruk, behöver utvecklas i strategi och omställningsplan. En viktig del i detta arbete är att öka resurseffektiviteten i byggproduktion för att undvika användningen av jungfruliga material. Det gör vi genom att minska och optimera mängden material som används och/eller att arbeta med ökat återbruk av material och produkter. Klövern genomför närvarande ett av Sveriges största återbruksprojekt Kista Square Garden - där en fd kontorsbyggnad konverteras till bostäder. I projektet bibehålls stomme, fasad, trapphus och entréer. Vidare

E4 SBM-3 Biologisk mångfald och ekosystem – påverkan, risker och möjligheter

Direkta påverkansfaktorer på förlust av biologisk mångfald		Placering värdekedja			Tidshorisont			Sannolikhet	Resiliens och riskhantering
		Uppeströms	Egen verksamhet	Nedströms	Kort	Medel	Lång	Procent	
Väsentlig påverkan, negativ	Det finns en påverkan på förlust av biologisk mångfald i Klöverns värdekedja via det material som används i byggproduktion. Detta relaterar framförallt till material och råvaror kopplade till gruvdrift eller stora dagbrott såsom stål, gips, kalk, cement och andra metaller. Påverkan sker även från andra tunga material: stommateriell, golvmateriell, kakel och klinker.	●					●	100	• Samarbete med entreprenörer och leverantörer för att minska behovet av junfruliga råvarumaterial. Strategiska inköp - minska beroendet av specifika material.
	Många skogsplanteringar är idag monokulturella och i Sverige tillämpas kalhyggesmetod vid avverkning, vilket påverkar artrikedomen i skogsnäringen negativt. Den polariserande debatten om skogen som råvara och skogens roll i klimatomställningen samt eventuella regleringar inom EU påverkar tillgången på trä som byggmaterial.	●				●	●		• Kravställning i upphandling på certifierade produkter såsom FSC-märkt träråvara.
Påverkan och beroenden av ekosystemtjänster									
Väsentlig påverkan, negativ	Klimatförändringar, klimatreglering och motståndskraft mot naturkatastrofer.	●		●		●	●	100	• Ambitiösa klimatmål som styr mot minskade klimatförändringar.
	Klimatreglering, ekosystem som skogar och hav som lagrar koldioxid minskar, vilket accelererar klimatförändringarna.	●		●		●	●		• Forstätta utveckla möjligheterna att arbeta med naturbaserad kompensation.
	Habitatförlust genom avskogning, urbanisering, gruvdrift och dagbrottsdrift.	●					●		• Kravställning i upphandling på certifierade produkter såsom FSC-märkt träråvara.
	Föroreningar som påverkar livsmiljöer.	●					●		• Kravställning i upphandling på materials innehåll.



ESG

används fönsterglasat från byggnadens gamla fönster i tillverkningen av de nya fönsterna. Läs mer om projektet på sidorna 19-20.

E4 SBM-3

Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Klövern har identifierat två områden med väsentlig påverkan som kopplar till förlust av biologisk mångfald och ekosystem. Eftersom båda områden relaterar till materialframställning och de material som används i byggproduktionen är vår möjlighet till påverkan främst genom dialog och kravställning på de byggtreprenörer vi samarbetar med. Byggtreprenörerna har i sin tur en direkt påverkan på sin leverantörskedja via inköp av material.

Därutöver har Klövern en direkt påverkan och en möjlighet att skydda och positivt påverka ekosystem och biologisk mångfald i mindre skala genom de fastighetsutvecklingsprojekt där vi har rådighet över utvecklingen av kvarters- och gårdsmark. Detta hanteras i varje enskilt projekt.

Hantering av påverkan, risker och möjligheter

E4 IRO-1

Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter för biologisk mångfald och ekosystem

Bedömning och fastställande av Klöverns övergripande väsentliga påverkan, risker och möjligheter kopplade till biologisk mångfald och ekosystem sker genom den dubbla väsentlighetsanalysen, se IRO-1 Allmänna upplysningar.

Bedömning av risker och möjligheter i enskilda projekt är integrerat i bolagets hållbarhetsstyrning för projektutveckling och omfattar:

- Kartläggning av naturvärden i projektområden genom geografisk informations analys (GIS), miljökonsekvensbeskrivningar och nationella databaser.
- Genomförande av naturvärdesinventeringar och artinventeringar av oberoende ekologer.

E4-2

Policyer för biologisk mångfald och ekosystem

Klöverns hållbarhetspolicy ligger till grund för Klöverns övergripande arbete för en klimatomställning, där klimat och biologisk mångfald ses som sammankopplade och hanteras integrerat. Policyn slår bland annat fast att Klövern värnar om miljön för nuvarande och kommande generationer genom att begränsa negativ miljö- och klimatmässig påverkan i så stor utsträckning som möjligt i vår verksamhet – längs hela värdekedjan, genom hela livscykeln. Policyn omfattar hela bolagets verksamhet och alla anställda. Policyn uppdateras årligen och antas av styrelsen.

Vad gäller nybyggnationsprojekt regleras Klöverns verksamhet av detaljplaner, lagar och regleringar. Artskyddet är införlivat i exempelvis svensk lag och innan detaljplaner antas och bygglov erhålls genomförs en miljökonsekvensbeskrivning. Regelefterlevnad innebär en påtagligt minskad risk för negativ påverkan. I fastighetsutvecklingsprojekt där det finns en möjlighet att utveckla ny kvarters- och gårdsmark på tidigare anlagd mark hanteras detta projektspecifikt genom framtagande av hållbarhetsprogram.

E4-3

Åtgärder och resurser för biologisk mångfald och ekosystem

Klöverns åtgärder för att främja biologisk mångfald och stärka ekosystem sker i fastighetsutvecklingsprojekten. Åtgärderna är plats specifika och utarbetas genom ett systematiskt arbete inom ramen för BREEAM-SE Excellent. I alla projekt genomförs en naturvärdesinventering av en utbildad ekolog vilken ligger till grund för en åtgärdsplan som arbetas in i projektering och genomförande. Följande områden hanteras inom ramen för BREEAM-SE Excellent avseende markanvändning och ekologi:

- Tomtens ekologiska värde och skydd av element med ekologiskt värde
- Förbättring av tomtens ekologiska värde
- Långsiktig påverkan på den biologiska mångfalden

Mått och mål

E4-4

Mål för biologisk mångfald och ekosystem

Klöverns mål för biologisk mångfald och ekosystem utgörs av uppfyllandet av de indikatorer inom BREEAM-systemet som Klövern fastställt i den standardiserade certifieringsplanen och som berör biologisk mångfald och ekosystem. Detta medför att alla projekt har krav på sig att genomföra en naturvärdesinventering och att ta fram en åtgärdsplan, där minst 50 procent åtgärdsförslagen ska genomföras. På så sätt säkerställs att alla projekt bidrar till ökad biologisk mångfald och/eller lokala ekosystemtjänster.

E4-6

Förväntade finansiella effekter av risker och möjligheter som har att göra med biologisk mångfald och ekosystem

Enligt väsentlighetsanalysen utgör påverkan på biologisk mångfald och ekosystem ingen väsentlig risk för Klövern och området bedöms därmed ha en begränsad finansiell effekt på bolaget.



ESG

E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi

ESRS 2

Allmänna upplysningar

Bygg- och fastighetssektorn står för en betydande del av samhällets samlade materialanvändning och avfall. Klöverns verksamhet har en faktisk negativ påverkan till följd av materialanvändning vid nyproduktion av bostadshus, både avseende klimatpåverkan och råvarunyttjandet vid materialtillverkning. Resursanvändningen medför även finansiella risker på kort, medel och lång sikt. De senaste åren har världen upplevt avgörande volatilitet både i leverantörskedjor och råvarupriser till följd av naturkatastrofer kopplat till extremväder och geopolitisk oro. Brist på viktiga råmaterial och nya regleringar på material som kommer framför allt utanför EU kan leda till ökade priser och förseningar i byggprojekt. Strategier för att begränsa andelen nytt material som används och leverantörskedjors robusthet kommer att bli allt viktigare. Klöver behöver dessutom säkerställa att det material som används inte innehåller farliga ämnen som riskerar att spridas till naturen eller inomhusmiljön i byggnaderna.

Därutöver finns en direkt och indirekt negativ påverkan relaterad till avfall som uppstår i samband med fastighetsutveckling. Det avfall som uppstår inom Klöverns egen organisation på grund av den egna förvaltningsverksamheten och hyresgästavfallet bedöms inte vara väsentligt i förhållande till avfallet från byggprojekt som entreprenörer hanterar.

Hantering av påverkan, risker och möjligheter

E5 IRO-1

Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter avseende resursanvändning och cirkulär ekonomi

Bedömning och fastställande av Klöverns övergripande väsentliga påverkan, risker och möjligheter kopplade till resurseffektivitet och cirkulär ekonomi sker genom den dubbla väsentlighetsanalysen. Se IRO-1 under Allmänna upplysningar och under E1 för beskrivning av arbetsgången.

Bedömning av risker och möjligheter i enskilda projekt är integrerat

i bolagets hållbarhetsstyrning för projektutveckling och omfattar:

- Analys av materialflöden i nyproduktion, ombyggnation och förvaltning
- Kartläggning av avfallsgenerering och återvinningsgrad
- Bedömning av möjligheter till återbruk av byggmaterial

E5-1

Policyer för resursanvändning och cirkulär ekonomi

I enlighet med Klöverns hållbarhetspolicy ska bolaget sträva efter att arbeta efter cirkulära principer och ökad resurseffektivitet samt reducera miljöfarliga ämnen. Hållbarhetspolicyen beskriver vidare att bolaget ska följa relevant miljölagstiftning och beakta försiktighetsprincipen. Policyen omfattar hela bolagets verksamhet och alla anställda. Policyen uppdateras årligen och antas av styrelsen.

E5 (SBM-3) Cirkulär ekonomi – påverkan, risker och möjligheter

		Placering värdekedja			Tidshorisont			Sannolikhet	Resiliens och riskhantering
		Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Kort	Medel	Lång	Procent	
Resursinflöden, inklusive resursanvändning									
Väsentlig påverkan, negativ	<ul style="list-style-type: none"> • Hög materialåtgång i nyproduktion och större renoveringar • Klimatpåverkan från materialproduktion, särskilt betong och stål • Användning av jungfruliga råvaror i byggmaterial • Avfallsgenerering, särskilt blandat bygg- och rivningsavfall • Risk för att användbara material inte återbrukas på grund av bristande logistik eller lagringsmöjligheter 	●	●		●	●	●	100	<ul style="list-style-type: none"> • Ambitiösa klimatmål som styr mot resurseffektivitet och cirkularitet. • Strategiska inköp - möjlighet att minska klimatpåverkan genom materialval. • Kravställning i upphandling på hantering av avfall.
Finansiell risk	<p>Omställningsrisk. De senaste åren har världen upplevt avgörande volatilitet både i leverantörskedjor och råvarupriser till följd av extremväderhändelser och geopolitisk oro. Något man kan förvänta sig mer av de kommande åren. Brist på viktiga råmaterial kan leda till ökade priser och förseningar i byggprojekt.</p> <p>Regulatoriska risker såsom skärpta krav i EU:s avfallsdirektiv, nationella avfallsplaner och kommunala riktlinjer för återbruk.</p>	●	●		●	●	●	90	<ul style="list-style-type: none"> • Samarbete med entreprenörer och leverantörer för att öka tillgången på cirkulära produkter. • Strategiska inköp - minska beroendet av specifika material. • Kravställning i upphandling på hantering av avfall.
Finansiell möjlighet	<p>Stärkt varumärke genom cirkulära projekt.</p> <p>Ökad konkurrenskraft i markanvisningar och upphandlingar.</p>		●		●	●		90	<ul style="list-style-type: none"> • Fortsätta utveckla konverteringsprojekt.



ESG

E5-2

Åtgärder och resurser för resursanvändning och cirkulär ekonomi

Material och materialanvändning

Klöverns klimatmål kommer, i takt med att det skärps, styra mot en allt högre materialeffektivitet och ökad cirkularitet. Att minska mängden material som används och i ökande utsträckning använda återbrukat byggmaterial eller produkter tillverkade av förnybara eller återvunna material, kommer över tid bli viktiga åtgärder i byggprojekten. Klöverns genomför för närvarande ett av Sveriges största återbruksprojekt Kista Square Garden - där en fd kontorsbyggnad konverteras till bostäder. I projektet bibehålls stomme, fasad, trapphus och entréer. Vidare används fönsterglas från byggnadens gamla fönster i tillverkningen av de nya fönsterna. Läs mer om projektet på sidorna 19-20.

Beroende på projektens förutsättningar arbetar vi med flertalet åtgärder avseende resurseffektivitet och cirkularitet såsom:

- Krav på materialinventering vid större ombyggnationer och Implementering av cirkulära principer i projektdesign, inklusive demonterbarhet och materialspårbarhet
- Krav att projekten följer EU:s avfallshierarki och nationella riktlinjer
- Prioritering av återbrukade och återvunna material där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt

Genom BREEAM ställs krav i all projektutveckling på att arbeta med materialeffektivitet, ansvarsfull anskaffning av byggvaror, utfasning av farliga ämnen samt byggnadens klimatpåverkan. Vid användandet av miljöcertifieringssystem ställs krav på loggbok för material och produkter. I loggboken bedöms och sammanställs byggrelaterade produkter utifrån deras kemiska innehåll och miljöpåverkan under livscykeln. Genom att ställa krav på uppförande av loggbok över vilka material som används i en byggnad styrs projekten också mot mer hållbara materialval.

Avfall och avfallshantering

Avfallsmängder och hantering styrs av gällande lagkrav och EU:s avfallsdirektiv och taxonomi. För att nå Klöverns mål och BREEAM-SE Excellent gäller dessutom utökade krav för hur återvinning och avfallshantering ska skötas.

Demontering och rivning

Arbetet med cirkulära resursflöden omfattar även förebyggande aspekter som exempelvis flexibla och anpassningsbara lösningar i byggnader, som syftar till att begränsa klimatpåverkan i samband med nedmontering eller rivning. Genom användningen av BREEAM ställs krav på att arbeta med byggnadens hela livscykel och funktionell anpassningsbarhet för att möjliggöra en omställning.

Mått och mål

E5-3

Mål för resursanvändning och cirkulär ekonomi

Klöverns mål inom resursanvändning och cirkulär ekonomi syftar övergripande till att minska klimatpåverkan från avfall men också att öka resurseffektivitet och materialåtervinning i varje projekt. Klöverns mäter sorteringsgrad och mängden avfall på projektnivå. För 2025 var målet att nå 70% i materialåtervinningsgrad av byggavfall och understiga 20 kg byggavfall per kvm byggd yta. Materialåtervinningsgraden nådde nästan målet på 70 procent och den totala mängden byggavfall per kvadratmeter var 23,7 kg.

E5-3 Mål och utfall resursanvändning och cirkulär ekonomi

Mål 2030	Mål 2025	Detaljerade mål	Utfall 2025
Årligen reducera utsläppen med 20 procent i nyproduktion till 2030 (basår 2024, 290 kg CO ₂ /kvm BTA)	Avfallets sorteringsgrad för materialåtervinning i byggskedet ska uppgå till 70% för projekt färdigställda 2025	Total mängd bygg- och rivningsavfall (ton)	791
		Andel byggavfall som går till materialåtervinning, %	69
		Andel byggavfall som går till energiåtervinning, %	28
		Andel byggavfall som går till deponi, %	3
	Avfall i byggproduktion ska understiga 20 kg/kvm BTA	Avfall, kg/kvm BTA	23,7

E5-5

Cirkulär ekonomi och resurseffektivitet

Data samlas in genom entreprenörsrapporter, avfallsentreprenörer och interna uppföljningsverktyg. Under 2025 genomfördes rivningsarbete i två projekt och två nyproduktionsprojekt färdigställdes.

E5-6

Förväntade finansiella effekter av väsentliga risker och möjligheter som har att göra med resursanvändning och cirkulär ekonomi

Klöverns har inte beräknat den finansiella effekten av risker relaterat till resursanvändning och cirkulär ekonomi för verksamheten.



S Social information

Klövern har genom sin verksamhet en faktisk och potentiell påverkan på egna medarbetare, arbetstagare i värdekedjan och de lokalsamhällen vi verkar i. Hållbarhetsarbetet fokuseras till de sociala områden som bedömts som mest väsentliga och som betyder mest för bolagets utveckling. Dessa områden utgörs av våra egna medarbetares engagemang och välmående, arbetsvillkor och arbetsmiljö för arbetstagare i värdekedjan samt utvecklingen av hållbara samhällen. Som en stor bostadsutvecklare och långsiktig ägare har Klövern stora möjligheter att bidra till positiv samhällsutveckling genom vårt sätt att agera ansvarsfullt som bolag och genom att bidra till områdesutveckling och positiv lokal påverkan i och kring de fastigheter som Klövern äger, utvecklar och förvaltar.

S1 – Den egna arbetskraften	sidan 113
S2 – Arbetstagare i värdekedjan	sidan 116
S3 – Berörda samhällen	sidan 118

S1 Den egna arbetskraften

S1 bedömdes inte vara väsentlig utifrån tröskelvärdet i DMA:n, men frågor kopplade till våra medarbetare är av största vikt för bolagets verksamhet och omfattas av bolagets övergripande riskanalys varför vi har valt att inkludera dem i hållbarhetsrapporten.

Klövern har som långsiktigt mål att vara en arbetsgivare där medarbetare känner stolthet, engagemang och ges möjlighet till att utvecklas. För Klövern innebär detta att ha engagerade medarbetare, ett bra ledarskap och en inkluderande, jämlik och trygg arbetsplats.

Strategi

S1 SBM-2

Intressenters intressen och synpunkter

Klöverns medarbetare är en av bolagets viktigaste intressentgrupper och en stark organisation är en av Klöverns värdeskapande strategier för affärsplanepérioden 2025–2027. I intressentdialogen lyfter medarbetarna frågor som arbetsmiljö och villkor, trivsel och engagemang och bolagets lönsamhet som viktiga frågor.

S1 SBM-3

Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Klövern är övertygad om att en organisation som präglas av engagemang och jämlikhet, tillsammans med en tydlig struktur och mandat, ger de bästa förutsättningarna för att individer såväl som företaget ska kunna växa. Klöverns organisation växer och har under året etablerats i Göteborg och Malmö. För att nå bolagets långsiktiga mål är det viktigt att upprätthålla en attraktiv och motiverande arbetsmiljö så att kompetens bibehålls och ny kompetens attraheras.

Hantering av påverkan, risker och möjligheter

S1-1

Policyer för den egna arbetskraften

Klöverns policy och mål inom arbetsmiljö är styrande för bolagets

arbetsmiljöarbete. De anger bolagets ambition med arbetsmiljöarbetet och syftar till att främja hälsa samt förebygga olyckor i verksamheten. Klöverns arbetsmiljöpolicy utgör grunden för att skapa en hälsosam och säker arbetsmiljö i bolaget och omfattar samtliga medarbetare. Den anger övergripande riktlinjer för arbetsmiljöarbetet och arbetsmiljöansvaret. Likaså beskrivs Klöverns ställningstagande och värderingar kring det sociala ansvarstagandet, såsom mänskliga rättigheter, jämställdhet och mångfald, i bolagets hållbarhetspolicy och uppförandekod. I Klöverns krishanteringspolicy framgår riktlinjer för hur vi ska agera om en krissituation skulle uppstå. Läs mer om hur våra policyer implementeras i verksamheten under S1-4.

Klöverns policyer ses över årligen och beslutas av styrelsen, se GOV-1/2 för mer information.

S1-2

Rutiner för kontakter med den egna arbetskraften och arbetstagarföreträdare angående konsekvenser

Den formella dialogen mellan arbetsgivare och arbetstagare sker i medarbetardialogen och samverkansdialogen.

Medarbetardialog

Chefer och medarbetare genomför årligen en dialog, med syfte att sätta mål och utvecklingsplan för det kommande året. Detta följs kontinuerligt upp genom löpande dialoger, där medarbetare och chef går igenom mål och förväntningar, uppmärksammar framgångar, lärdomar och gör nödvändiga omprioriteringar. Utöver detta genomförs årliga lönesamtal.

Samverkansdialog

Uppföljning avseende arbetsmiljö sker löpande i olika forum såsom arbetsplatsmöten och byggmöten. Under 2025 har en arbetsmiljökommitté bildats med representanter för arbetsgivaren och arbetstagarna. Gruppen kommer att behandla frågor relaterade till arbetsmiljö, jämställdhet, arbetsvillkor och säkerhet.

Därutöver sker dialog löpande i den dagliga verksamheten, där medarbetare kan lyfta frågor, synpunkter och förbättringsförslag till sin närmaste chef.



ESG

S1-3

Rutiner för att gottgöra för negativ påverkan och kanaler genom vilka de egna medarbetarna kan uppmärksamma problem

Utöver kontinuerliga dialoger mellan medarbetare och chefer genomförs regelbundna medarbetarundersökningar. Dessa är ett verktyg för att utveckla och följa upp förbättringar av verksamheten och ger betydelsefull information om bland annat medarbetares engagemang och trivsel, organisation och ledarskap, samarbete och effektivitet i och mellan arbetsgrupper, och Klöverns attraktivitet som arbetsgivare. Det innebär även en möjlighet för medarbetare att göra sin röst hörd. Som ett resultat av medarbetarundersökningarna kan handlingsplaner skapas för utvecklingsområden och förbättringsaktiviteter. Undersökningarna besvaras anonymt, och alla svar hanteras av en extern leverantör.

Om någon medarbetare skulle uppleva orättvisor eller diskriminering ska det anmälas via de olika kanalerna för rapportering av oegentligheter som finns såsom närmaste chef, HR-funktion eller visselblåsartjänst (se G1-1).

S1-4

Åtgärder och handlingsplaner

Jämställdhet, mångfald och icke-diskriminering

Klöverns hållbarhetspolicy och uppförandekod beskriver vår syn på mänskliga rättigheter, mångfald och lika möjligheter. Nolltolerans gäller mot all form av diskriminering, kränkande särbehandling eller andra trakasserier. Utöver det är arbetet mot diskriminering och kränkande särbehandling beskrivet i arbetsmiljöhandboken som stöd för verksamheten. Arbetet med mångfald och likabehandling leds av bolagets HR-funktion tillsammans med ledningen, men det är respektive chefs ansvar att skapa en sammansättning av grupper som präglas av trivsel och mångfald samt att arbeta för att inga medarbetare diskrimineras. Alla medarbetare har också ett ansvar vad gäller att bidra till en trivsam arbetsplats samt att förebygga, förhindra och agera om man upplever någon form av diskriminering eller särbehandling. Eventuella fall av diskriminering ska fångas upp genom närmaste chef, HR-funktionen eller Klöverns externa visselblåsarfunktion.

Arbetsmiljö och hälsa

Klöverns arbetsmiljöarbete utgår ifrån lagstiftning och myndighetsföreskrifter och är övergripande beskrivet i Klöverns arbetsmiljöpolicy. Nya eller uppdaterade lagkrav identifieras löpande och denna process säkerställer att rutiner och arbetssätt kontinuerligt uppdateras för att följa kraven. Detta sammantaget anger hur det systematiska arbetsmiljöarbetet bedrivs och hur ansvarsfördelningen ser ut. Rutiner, handlingsplaner och riktlinjer beskrivs detaljerat i Klöverns handbok för systematiskt arbetsmiljöarbete, arbetsmiljöhandboken. Alla medarbetare ska känna till arbetsmiljöhandboken och har ett eget ansvar att följa uppsatta rutiner. Pensions- och försäkringspolicyn beskriver medarbetarens sociala skydd vid inträffande av skada eller sjukdom.

Att ha en god arbetsmiljö och välmående medarbetare är en självklarhet på Klöverna. Klöverna arbetar förebyggande med ett antal hälsofrämjande åtgärder. Alla anställda har tillgång till friskvårdsbidrag, gemensamma träningstillfällen och erbjuds privat sjukvårdsförsäkring och en hälsoundersökning utifrån ett intervall baserat på medarbetarens ålder. Därutöver arrangerar Klöverna ett antal gemensamma aktiviteter med fokus på social samvaro som man som medarbetare kan välja att delta i. Medarbetarnas välmående och upplevda arbetsmiljö följs upp i medarbetarundersökningarna, och i dialog mellan medarbetare och chefer. En formell arbetsmiljö- och skyddsronde genomförs årligen.

Organisation

För att säkerställa tillväxt utifrån affärsplanen krävs en fortsatt utveckling av organisation och struktur. För perioden 2025–2027 har en rekryteringsplan per funktion tagits fram för att möjliggöra affärsplanen. Funktion och kompetens säkerställs löpande inom respektive område för att hantera planerad tillväxt. Anpassning och nya funktioner kan skapas efter behov, tillväxttakt och pågående volymer. Även outsourcade funktioner kan anpassas efter behov.

Klöverna har en strukturerad process för rekrytering, kompetensförsörjning och utveckling samt lägger stor vikt vid att stärka sitt anseende som arbetsgivare och säkerställa konkurrenskraftiga anställningsvillkor.

Utbildning

Individuella utbildningar genomförs efter behov som identifierats mellan medarbetare och chef. För nyanställda finns ett antal obligatoriska utbildningar som ska genomföras under de första veckorna. Tematiska lunchföreläsningar hålls löpande för att inspirera och höja kompetensen inom specifika områden.

Mått och mål

S1-5

Mål för hur väsentlig negativ påverkan ska hanteras, positiv påverkan stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras

Klöverns långsiktiga mål är att vara en arbetsgivare där medarbetare känner stolthet, engagemang och ges möjlighet att utvecklas. Delmål 2025 var:

- Medarbetarengagemanget mätt som eNPS ska överstiga 52
- Alla chefer ska genomgå ledarskapsutbildning

Data som rör medarbetarnas engagemang, upplevda arbetsmiljö, hälsa och ledarskap samlas in via Klöverns medarbetarundersökningsverktyg & Frankly. Under året genomfördes 8 medarbetarundersökningar.

Medarbetarengagemanget mätt som eNPS uppgick till 47, vilket är en fortsatt hög nivå även om den ligger något under det långsiktiga målet om 52. Att fortsätta utveckla arbetsmiljö, ledarskap och kultur för att attrahera och behålla medarbetare är avgörande för Klöverns verksamhet. Under året påbörjades ett omfattande ledarskapsprogram för samtliga chefer som kommer att fortsätta under 2026.

S1-5 Klöverns medarbetarundersökning

	2025	2024	Mål
eNPS	47	58	52
Ledarskap	85	88	
Utvecklingsmöjligheter	75	80	
Medarbetarnas välmående	71	74	



ESG

S1-6 Uppgifter om företagets anställda

Vid årets slut var antalet anställda i Klöver 53 personer varav 26 kvinnor och 27 män. Under året har 18 personer anställts och 5 personer avslutat sin anställning på Klöver.

S1-7 Uppgifter om medarbetare i den egna arbetskraften som inte är anställda

Klöver anlitar konsulter vid behov, vilka utför arbetsuppgifter som en anställd annars skulle göra, exempelvis i perioder när arbetsbelastningen är hög eller när en anställd har avslutat sin tjänst, till dess att en ny anställd är på plats. Under 2025 anlätade Klöver 11

konsulter inom ekonomi, projektutveckling, kommunikation, sälj och HR.

S1-8 Kollektivavtalstäckning och social dialog

Alla medarbetare är tjänstemän som omfattas av anställningsavtal med villkor som följer samma nivåer som branschens tecknade kollektivavtal.

S1-9 Mångfaldsindikatorer

Sammansättningen av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån kön och ålder redovisas för bolaget per den 31 december 2025.

S1-10 Tillräckliga löner

Klöverns lönepolicy fastslår att lönesättningen ska vara individuell och marknadsmässig. Löneskillnader får inte bero på kön, etniskt ursprung, facklig tillhörighet eller andra faktorer utan tydlig koppling till den anställdes arbetsinsats och kompetens. Vidare ska lönen bygga på klara och tydliga prestationskriterier som är kända av de anställda. Dessa kriterier, tillsammans med rutiner och ansvarsförhållanden kring lönesättning, finns i Klöverns personalhandbok och ska följas av chefer och medarbetare inom Klöver.

Klöver genomför en lönekartläggning årligen för att säkerställa att alla medarbetare, oavsett kön, hanteras lika vid lönesättning. Efter kartläggning och analys görs en bedömning om eventuella löneskillnader mellan kvinnor och män som utför lika eller likvärdigt arbete har ett samband med kön. Resultatet rapporteras till ledningen som ansvarar för att vidta eventuella åtgärder.

S1-11 Socialt skydd

Samtliga anställda omfattas av socialförsäkringssystemet. Ersättning vid sjukdom betalas enligt vid var tid gällande regler enligt lag och aktuell tjänstepensionsplan. Utöver Klöverns pensionsförmåner är medarbetarna berättigade till de förmåner som tillkommer i enlighet med Lag om Allmän Försäkring, det vill säga ersättning vid sjukdom utöver den lagstadgade, för dag 2-14. Klöver tillhandahåller tjänstegrupplivförsäkring inklusive livförsäkring, trygghetsförsäkring vid arbetsskada, sjukförsäkring och en privat sjukvårdsförsäkring. Det finns även möjlighet att teckna en frivillig gruppförsäkring som inkluderar medarbetares närstående. Klöver ger även extra ersättning vid föräldraledighet.

S1-13 Mått för utbildning och kompetensutveckling

På Klöver sker kompetensutveckling framför allt via arbetet genom nya arbetsuppgifter, problemlösning, feedback och samarbete med chefer och kollegor. Utvecklings- och utbildningsbehov som inte kan tillgodoses på detta sätt kan uppfyllas med hjälp av utbildningar och kurser. Medarbetare och chef ansvarar för att ha en löpande dialog om behov av kompetensutveckling.

S1-6 Antalet anställda uppdelat på kön och anställningsform

	2025			2024		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Antal anställda	26	27	53	20	20	40
Antal tillsvidareanställda	26	27	53	20	20	40
Antal tillfälligt anställda	0	0	0	0	0	0
Antal inhyrda resurser	4	7	11	5	11	16
Antal heltidsanställda	26	27	53	20	20	40
Antal deltidsanställda	0	0	0	0	0	0

S1-9 Mångfaldsindikatorer

	Medarbetare		Chefer		Ledningsgrupp		Styrelse	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Totalt antal	39	29	14	11	8	8	5	5
Andel kvinnor	51%	57%	43%	36%	50%	50%	0%	0%
Andel män	49%	43%	57%	64%	50%	50%	100%	100%
Åldersfördelning								
Andel 50 år-	18%	20%	43%	45%	50%	50%	50%	50%
Andel 30-49 år	74%	80%	57%	55%	50%	50%	50%	50%
Andel -29 år	8%	0%	0%	0	0%	0%	0%	0%



ESG

S1-14: Mått för arbetsmiljö

Samtliga anställda omfattas av Klöverns systematiska arbetsmiljöarbete som beskrivs i arbetsmiljöpolicy och Klöverns handbok för systematiskt arbetsmiljöarbete.

S1-14 Arbetsmiljö

	2025	2024
Anställda som omfattas av bolagets arbetsmiljösystem, %	100	100
Antal dödsfall som har orsakats av arbetsrelaterade skador eller ohälsa	0	0
Antal arbetsrelaterade olyckor	0	0
Sjukfrånvaro total, %	1,20	1,3
varav långtidssjukvaro, mer än 15 dagar, %	32,02	75,9

Under 2025 har inga arbetsrelaterade olyckor rapporterats avseende Klöverns egna medarbetare eller anställda i leverantörsledet som utför arbete i våra fastigheter eller på våra byggarbetsplatser.

S1-15 Mått för balans mellan arbete och fritid

Utöver de lagstadgade förmånerna avseende föräldraledighet och vård av nära anhörig, erbjuder Klöver extra ersättning vid föräldraledighet till alla anställda, om man har varit anställd minst ett år. Under 2025 har 13 medarbetare nyttjat möjligheten till ledighet av familjeskäl, varav 10 kvinnor och 3 män.

S1-16 Ersättningsindikatorer (löneskillnader och total ersättning)

Den totala ersättningskvoten, det vill säga den totala årslönen för den anställda som har högst lön jämfört med medianlönen för övriga anställda, har inte tagits fram för 2025. Lönekartläggning genomförs årligen av HR-chef.

Lönekartläggningen för 2025 visade på att männen hade i snitt 16,6 procent högre lön än kvinnorna.

S1-16 Löneskillnader mellan könen

	2025	2024
Löneskillnader mellan kvinnor och män ¹⁾ , %	16,6	14%

1) Skillnaden mellan män och kvinnors bruttomedellön uttryckt i procent av bruttomedellönen för män. Löneskillnade kan variera från -100% till +100%, där ett positivt utfall visar på den högre procentuella lön som män har i jämförelse med kvinnor. Ett negativt utfall skulle visa på den procentuella högre lönen som kvinnor har i jämförelse med män.

S1-17 Incidenter, anmälningar och allvarig påverkan relaterade till mänskliga rättigheter

Om någon medarbetare skulle uppleva orättvisor eller diskriminering ska det anmälas via de olika kanalerna för rapportering av oegentligheter som finns såsom närmaste chef, HR-funktion, alternativt anonymt via medarbetarundersökningar eller visselblåsar-tjänst. Under 2025 rapporterades inte något sådant ärende kopplat till trakasserier, diskriminering eller brott mot andra mänskliga rättigheter.

S2 Arbetstagare i värdekedjan

Området arbetstagare i värdekedjan syftar på de anställningsvillkor och den arbetsmiljö som arbetstagare i värdekedjan har. Det innefattar aspekter såsom säkra anställningsvillkor och rättvis ersättning, möjlighet till kollektiva förhandlingar och frihet att organisera sig i fackföreningar, frågor som rör hälsa och säkerhet på arbetsplatsen samt arbetstider. Byggbranschen är en olycksdrabbad bransch med allvarliga arbetsmiljöolyckor årligen.

Byggbranschen är dessutom en bransch där arbetslivskriminalitet är relativt vanligt. Arbetslivskriminalitet kännetecknas av fusk, regelöverträdelse, ekonomisk brottslighet samt utnyttjande av människor. Typiskt för arbetslivskriminalitet är att man utnyttjar lågkvalificerad arbetskraft i personalintensiva branscher såsom byggbranschen och städbranschen. Arbetstagare riskerar ofta osäkra arbetsvillkor, lägre löner och andra allvarliga kränkningar av sina rättigheter. Arbetslivskriminalitet leder till negativa konsekvenser för arbetstagare, företag och samhället.

Strategi

S2 SBM-2 Intressenters intressen och synpunkter

Intressenternas synpunkter och intresse har beaktats genom dialog med Klöverns entreprenörer och sakkunniga inom området som får anses representera det samlade kunskapsläget om arbetsmiljö och sociala frågeställningar som berör arbetstagare i värdekedjan, se ERS 2 SBM-2 för mer information.



ESG

S2 SBM-3

Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Klövern är en stor aktör inom bostadsutveckling och i byggbranschen uppstår risker främst i entreprenörsledet. En incident kan ha en negativ påverkan på människor samt skada bolagets anseende och verksamhet. Klöverns har identifierat väsentlig påverkan och risker genom DMA, se IRO-1 sidan 92. Den väsentliga påverkan är framför allt kopplad till risker i arbetsmiljö och arbetsvillkor i Klöverns byggentreprenader.

S2-1

Policier för arbetstagare i värdekedjan

Klöverns Uppförandekod för leverantörer är bolagets antagna policy för socialt ansvar i värdekedjan. Den omfattar:

- Åtagande att säkerställa goda arbetsvillkor för alla arbetstagare i värdekedjan
- Krav på att entreprenörer och leverantörer följer svensk arbetsrätt, kollektivavtal och arbetsmiljölagstiftning
- Nolltolerans mot diskriminering, trakasserier och repressalier
- Krav på säker arbetsmiljö och förebyggande av olyckor
- Krav på att leverantörer säkerställer korrekt lön, arbetstid och anställningsform
- Åtagande att motverka arbetslivskriminalitet och osunda konkurrensvillkor

- Integrering av sociala krav i upphandlingar och entreprenadavtal
- Åtagande att följa internationella riktlinjer såsom ILO:s kärnkonventioner och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter

Uppförandekoden ses över årligen och beslutas av styrelsen, se GOV-1/2 för mer information. Uppförandekoden kommuniceras till samtliga leverantörer och entreprenörer.

S2-2/S2-3

Processer för att hantera påverkan

Klövern ställer tydliga krav i leverantörsledet och har etablerade processer för granskning och uppföljning av entreprenörer avseende sociala risker, samt extern visselblåsarfunktion (se G1-1). Klöverns uppförandekod för leverantörer är med i alla upphandlingar och avtal.

Uppföljning och kontroll

Klövern använder följande processer för att säkerställa efterlevnad:

- Leverantörsbedömningar vid upphandling
- Granskning av underentreprenörskedjor
- Krav på att entreprenörer redovisar arbetsmiljöplaner och säkerhetsrutiner
- Regelbundna arbetsplatsbesök och skyddsronder
- Oannonserade byggarbetsplatskontroller av oberoende part

- Kontroll av ID06 system för identifikation och närvaroregistrering
- Rutiner för incidentrapportering och avvikelshantering
- Dialogmöten med entreprenörer om arbetsmiljö och arbetsvillkor

Åtgärder vid avvikelser

- Krav på omedelbara korrigerande åtgärder
- Uppföljning av åtgärdsplaner
- Möjlighet att häva avtal vid allvarliga eller upprepade överträdelser
- Rapportering till relevanta myndigheter

S2-4

Åtgärder och handlingsplaner

Säkra och trygga arbetsmiljöer

I byggentreprenader ställs krav avseende arbetsmiljö och säkerhet genom avtal. Entreprenören ansvarar för att egna arbeten och underentreprenörers arbete är planerade och utformade så att arbetsmiljön är säker att vistas i. Entreprenören ska arbeta systematiskt och förebyggande för att ständigt förbättra arbetsmiljö och hälsa. Olycksfall och arbetsskador ska förebyggas och incidenter ska alltid rapporteras. Eventuella tillbud eller olyckor som sker under arbete för Klöverns ska rapporteras till Klöverns utan dröjsmål. Arbetsmiljöronder genomförs på alla arbetsplatser och Klöverns som byggherre stoppar arbetet på en byggarbetsplats om brister på en arbetsplats upptäcks.

S2 SBM-3 Arbetstagare i värdekedjan – påverkan, risker och möjligheter

Arbetsvillkor		Placering värdekedja			Tidshorisont			Sannolikhet	Resiliens och riskhantering
		Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Kort	Medel	Lång	Procent	
Väsentlig påverkan, negativ	Risk för osäkra arbetsvillkor och anställningsformer, särskilt bland utstationerad arbetskraft.	●			●	●		50	<ul style="list-style-type: none"> • Tydlig kravställning avseende säker arbetsmiljö och sociala krav. • Kontroller av entreprenörer och underentreprenörer. • Förebyggande dialog med entreprenörer kring arbetsmiljö och arbetsvillkor i Klöverns entreprenörsforum. • Oannonserade tredjepartskontroller på byggarbetsplatserna. • Incidentrapportering och uppföljning.
	Risk för bristande arbetsmiljö och säkerhet på byggarbetsplatser. Byggbranschen är den mest olycksdrabbade branschen av alla med riskfylld arbetsmiljö och flest dödsolyckor.	●			●	●			
	Varumärkesrisk. Incidenter som kan skada Klöverns anseende eller verksamhet.	●			●	●			



ESG

Alla som arbetar för entreprenörs räkning ska regelbundet utbildas i säker arbetsmiljö och relevant information ska finnas lättillgänglig på ett språk som alla verksamma förstår. Vi ställer krav på obligatorisk säkerhetsintroduktion för alla arbetstagare på en byggarbetsplats. Respektive arbetsgivare ska, så långt det är möjligt, tillhandahålla relevant skyddsutrustning och se till att information om hälsa och säkerhet finns lättillgänglig på arbetsplatsen. Byggentreprenören ska se till att alkohol och droger inte brukas under arbetstid på arbetsplatsen och alla verksamma, oavsett anställnings- eller kontraktsform ska omfattas av olycksfallsförsäkring.

Genom att ställa krav i upphandlingar, göra noggranna uppföljningar och etablera ett nära samarbete med våra entreprenörer skapar vi trygga arbetsplatser och säkerställer schyssta arbetsvillkor.

Branschinitiativ mot arbetsplatskriminalitet

Det finns flera branschinitiativ som syftar till minskad arbetslivskriminalitet. Rättvist byggande samlar byggherrar för sund konkurrens och brottfria byggen. 2023 enades flera stora banker om gemensamma villkor för kreditgivning till byggprojekt, det så kallade Bankinitiativet Hållbar Byggbransch. Syftet med villkoren är att främja sund konkurrens och motverka missförhållanden i byggbranschen. Bankernas villkor har tagits fram i samverkan med branschrepresentanter, Byggherrarna och Rättvist Byggande. Klöver har i de byggentreprenader som pågår signerat Bankinitiativets villkor vilket bland annat innebär att det finns ett ändamålsenligt kontroll- och uppföljningssystem för en byggarbetsplats samt att entreprenörer och underentreprenörer föränmäls och kontrolleras för F-skatt, skatteskulder och arbetsgivaravgifter. Villkoren innebär också att byggherren ska säkerställa att det sker oannonserade fysiska kontroller av byggarbetsplatsen.

Mått och mål

S2-5

Mål

Det är en självklarhet för Klöver att bidra till en sund och hållbar byggbransch. Vi arbetar kontinuerligt för att stärka samarbetet med våra entreprenörer kring arbetsmiljö, säkerhet och arbetsvillkor. Under 2025 har vi följt upp de byggentreprenörer med pågående byggproduktion avseende arbetsmiljö och arbetsvillkor.

Under 2025 har Klöver 5 pågående byggentreprenader i olika faser, från rivning till färdigställande av nya hus. Under året har vi haft 11 till bud och 3 olyckor i entreprenaderna. Under året har vi genomfört 8 antal oannonserade platsbesök av en oberoende tredje part.

I de oannonserade platsbesöken har 255 individer kontrollerats med avseende på föränmälan och inloggade på arbetsplatsen, ID06 och legitimation, arbetstillstånd, korrekt utstationering, säkerhetsutbildning och utbildning i personlig skyddsutrustning.

Resultatet av platsbesöken har blivit bättre under året. Företaget som utför kontrollerna konstaterar att relativt sätt andra arbetsplatkontroller är Klöverns resultat bättre än genomsnittet på de flesta parametrar. Utmärkande har varit den höga följsamheten att använda korrekt skyddsutrustning samt att noll ID06-incidenter har rapporterats. Resultatet har varit något sämre avseende felaktiga arbetstillstånd och utstationering där problem har uppdragats i ett projekt. Incidenter har åtgärdats löpande.

Klövern arbetar vidare med att tillskapa en samlad incidenthanteringsplan som beskriver hur vi kommer att agera och förväntar oss att samarbetspartners agerar när en incident upptäcks via arbetsplatskontroll eller annan kontroll.

S2-5 Mål och utfall arbetstagare i värdekedjan

Mål 2030	Delmål 2025	Utfall 2025
Skapa positiv förändring	Genomföra oannonserade byggarbetsplatskontroller	8
	Tillbud i pågående byggentreprenader	11
	Olyckor i pågående byggentreprenader	3

S3 Berörda samhällen

Vid slutet av 2025 hade Klöver 600 lägenheter i förvaltning, 1700 i produktion och en byggrättsportfölj på över 17 000 bostäder i de stora tillväxtregionerna i Sverige. Bolagets verksamhet påverkar lokalsamhällen genom markanvändning, byggnation, stadsutveckling, infrastrukturförändringar och långsiktigt förvaltade bostadsmiljöer.

Som aktör inom samhällsbyggnad har Klöver en betydande roll för att skapa trygga, inkluderande och hållbara boendemiljöer. Bolaget interagerar med kommuner, boende, näringsliv, civilsamhälle och andra intressenter i alla projektfaser och genom fastighetsförvaltning.

Genom vår DMA har vi främst identifierat möjligheter inom området berörda samhällen. Även om risker finns bedöms de som små i förhållande till de finansiella möjligheter som identifierats. Riskerna är projektspecifika medan möjligheterna kopplar till de potentiellt positiva effekterna på Klöverns affär och samhället.

Hantering av påverkan, risker och möjligheter

S3-1

Policyer för berörda samhällen

Hållbarhetspolicyn beskriver Klöverns ambition att bidra till samhället genom att engagera oss på plats i de kommuner vi verkar och föra en dialog med våra intressenter. Vårt ansvarstagande kännetecknas av att det är långsiktigt att det bidrar till ett bättre samhälle, att det gör skillnad och att det engagerar våra medarbetare.

S3-2

Processer för att engagera berörda samhällen

Klövern ser dialog med lokalsamhällen som ett centralt verktyg för att identifiera och utveckla möjligheter och hantera risker. Dialog sker i flera steg och anpassas utifrån verksamhetens karaktär och de grupper som berörs. I projekten inleds dialogerna i tidiga skeden och syftar till att förstå hur projektet kan bidra till att stärka områdets sociala, kulturella och ekonomiska utveckling. Under planprocessen genomförs formella samråd, öppna hus och



ESG

remisshantering och under byggskedet säkerställs kontinuerlig kommunikation genom utsedda kontaktpersoner och regelbundna uppdateringar. I förvaltningen engageras de boende genom kundundersökningar som tar upp frågor som trygghet, trivsel och effekter på närområdet.

S3-3 Åtgärder och resurser för att förebygga negativa effekter

Klövern arbetar aktivt med att förebygga och mildra negativ påverkan på samhällen genom en kombination av planeringsåtgärder, tekniska lösningar och sociala insatser. Detaljplaneprocessen är en viktig del av den demokratiska stadsplaneringen där både allmänhet, myndigheter och fastighetsutvecklare får möjlighet att påverka beslut som formar samhället. Genom samråd och granskning skapas en balans mellan olika intressen innan en plan slutligen antas. Sociala konsekvensanalyser används för att identifiera möjligheter och risker, och föreslå åtgärder i tidiga projektskede. Under byggskedet implementeras exempelvis trafik- och bullerplaner, och vi samarbetar med kommuner och polis för att stärka tryggheten i områden där byggnation pågår.

Om negativ påverkan ändå uppstår vidtar Klövern åtgärder som att anpassa bygglogistik, införa extra bullerskydd eller begränsa arbetstider. I förvaltningsverksamheten genomförs mätningar av exempelvis trygghetsindex och hyresgäster kan via digitala kanaler lämna synpunkter och klagomål som systematiskt följs upp. Uppföljningen används för att förbättra för de boende, framtida projekt och stärka bolagets arbetssätt.

S3-4 Åtgärder och planer för att främja positiva bidrag

Klövern arbetar aktivt med att förstärka de positiva effekter som uppstår genom bolagets projekt. I planeringsskedet används sociala konsekvensanalyser för att identifiera vilka samhällsvärden som kan skapas och hur dessa kan integreras i projektet. Det kan handla om att skapa attraktiva offentliga rum, förbättra tillgängligheten, stärka tryggheten eller bidra till social sammanhållning genom blandade boendeformer.

Under byggskedet arbetar bolaget med att skapa lokala arbetstillfällen, samarbeta med skolor och föreningar och bidra till att stärka områdets identitet. I projekt som berör kulturhistoriskt värdefulla miljöer arbetar Klövern med att lyfta fram och bevara dessa värden, vilket ofta bidrar till ökad stolthet och attraktionskraft i området. Vi ser våra projekt och bostadshus som en möjlighet att bidra till långsiktigt hållbara och levande stadsdelar.

Ett bra exempel på hur Klövern arbetar med åtgärder för att stärka det berörda lokalsamhället är platsaktivering av Jan Stenbeck torg i Kista samarbete med Stockholm stad, andra fastighetsägare och Centrum för AMP som står för genomförandet, läs mer på sidan 20.

Mått och mål

S3-5 Resultat och indikatorer kopplade till samhällsnytta

Klövern vill vara en framtidskraft inom bostadsutveckling i Sverige. Med det menar vi att vår ambition är att driva en expansiv utveck-

ling av vår byggrättsportfölj genom vår strategi som bygger på starka partnerskap och innovativ hållbarhet. Klöverns långsiktiga mål om att skapa positiv social förändring i samhället genom vårt sätt att agera som bolag, bostadsutvecklare och samarbetspartner syftar till att bidra till socialt värdeskapande i samhället. Se tabell nedan för delmål 2025 som kopplar till samhällsnytta och berörda samhällen.

Social hållbarhet handlar om trygga, välfungerande hem där människor vill bo kvar över tid. Genom att mäta kundernas upplevelse av bostäderna, trygghet, service etc. kan vi systematiskt utveckla vår bostadsutveckling- och förvaltning och på så sätt bidra positivt till samhällsutvecklingen. Ett kvartal efter färdigställandet av Klöverns första två egenutvecklade hyresrättsprojekt genomfördes en kundnöjdhetsmätning (NKI). Resultatet uppgick till 89,8 av 100 möjliga poäng, vilket ligger betydligt över branschens genomsnitt på 85,7.

Betydelsen av platsaktiveringen av Jan Stenbeck torg för Kista beskrivs på sidan 20.

Mål 2030	Delmål 2025	Utfall 2025
Skapa positiv förändring	• Nollmätning av sociala KPI:er i nyinflyttade hyresbostäder.	• Nollmätning är genomförd. NKI = 89,9
	• Genomföra ett socialt initiativ som berör lokalsamhället.	• Platsaktivering av Jan Stenbecks torg i Kista genom Centrum för AMP

S3 SBM-3 Berörda samhällen – påverkan, risker och möjligheter

Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter

Finansiell möjlighet

Genom att tillföra nya bostäder och verksamheter och därmed skapa bättre områden kan Klövern positivt påverka lokalsamhällets ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter. Lyckas Klövern utveckla attraktiva och hållbara bostadsområden, ökar efterfrågan på Klöverns bostäder, vilket leder till högre intäkter och lönsamhet. På lång sikt förbättras företagets rykte och varumärke, vilket kan ge bättre affärsmöjligheter.

Genom att skapa områden som förbättrar lokalsamhällena kan Klövern öka förtroendet för sin verksamhet, attrahera nya kunder och stärka kundlojaliteten. Detta kan öka företagets marknadsandelar och intäkter, samt minska risken för motstånd från lokalsamhällen och intressenter, vilket kan leda till snabbare projektgenomförande och lägre kostnader.

Placering värdekedja	Tidshorisont			Sannolikhet
	Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	
				75



G Bolagsstyrning

Klöverns är ett bolag i stark tillväxt och vill vara en inspirerande kraft inom bostadsutveckling på den svenska marknaden. En effektiv organisation, en stabil finansiell grund och ett ansvarsfullt agerande lägger grunden för ett hållbart värdeskapande. Detta värde kommer aktieägarna till del, men det gynnar även kunder, medarbetare, samarbetspartners, kommuner, leverantörer, kreditgivare och andra intressenter. För att fortsätta utvecklas och skapa långsiktiga värden för bolagets intressenter ställs höga krav på en företagskultur präglad av sunda värderingar, kollektivt entreprenörskap och ett affärsetiskt agerande.

G1 – Ansvarsfullt företagande

sidan 120

G1 Ansvarsfullt företagande

ESRS 2

Allmänna upplysningar

G1 bedömdes inte vara väsentlig utifrån tröskelvärdet i DMA:n, men frågor kopplade till ansvarsfullt företagande är av största vikt för bolagets verksamhet och omfattas av bolagets övergripande riskanalys varför vi har valt att inkludera dem i hållbarhetsrapporten.

Ansvarsfullt företagande handlar om att företag ska bidra positivt till ekonomiska, miljömässiga och sociala framsteg. Enligt OECD:s riktlinjer för företag, är det viktigt att företag tar ansvar för sina handlingar och beaktar hur de påverkar arbetstagare, mänskliga rättigheter, miljö och korruption.

Klöverns position på bostadsmarknaden innebär stora möjligheter, men även ett stort ansvar. Som en ledande aktör i branschen kan och ska Klöverns använda sitt inflytande för att bidra till ökad hållbarhet och att förbättra mänskliga rättigheter i hela värdekedjan, förhindra korruption och ekonomisk brottslighet och bidra till rättvis konkurrens. Det är vad Klöverns menar med ansvarsfullt företagande. Genom att bedriva ett ansvarsfullt företagande bidrar vi till en bättre och mer hållbar omvärld, samtidigt som vi säkerställer att bolaget och våra intressenter inte drabbas av de mycket allvarliga konsekvenser som kan bli följden om vi inte följer lagstiftningen, reglerna och standarderna inom området.

Styrning

GOV-1

Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens ansvar

Klöverns är ett svenskt publikt aktiebolag och regleras av svensk lagstiftning, bolagets bolagsordning samt interna regler och riktlinjer. Bolaget tillämpar reglerna i aktiebolagslagen, årsredovisningslagen och bolagets bolagsordning samt andra tillämpliga svenska och utländska lagar och regler. Bolaget har för avsikt att vid en notering även följa Nasdaqs regler, Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") och Regler om ersättningar till ledande befattningshavare om incitamentsprogram ("Ersättningsreglerna"). Koden, som förvaltas av Kollegiet för Svensk bolagsstyrning, gäller för alla svenska och utländska bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i

Sverige och ska tillämpas från tidpunkten för noteringen av bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Koden bygger på självreglering och principen att följa eller förklara. Syftet är att skapa bra förutsättningar för ett aktivt och ansvarsfullt ägande. De ovan nämnda lagarna och reglerna utgör, tillsammans med bolagsordningen, den yttre ramen för Klöverns bolagsstyrning och ansvarsfullt företagande. Utöver de ovan nämnda lagarna och reglerna tillkommer interna regelverk utfärdade av styrelsen där de viktigaste är styrelsens arbetsordning, instruktioner för vd samt policyer, som utgör ramverk för den dagliga operativa verksamheten inklusive riskhantering samt uppförandekod. Se även GOV-1/2 under ESRS 2 Allmänna upplysningar, sidorna 86-87.

Hantering av påverkan, risker och möjligheter

G1 IRO-1

Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter

Affärsetiska överträdelser är ett riskslag som omfattas av bolagets övergripande risker. Det är framför allt risker i entreprenörsledet som bedöms som väsentliga. Se riskavsnitt i förvaltningsberättelsen sidorna **38-50** för beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma bolagsriskerna, samt IRO-1 för beskrivning av processen för den dubbla väsentlighetsanalysen

G1-1

Affärsetiska policyer och företagskultur

Klöverns hållbarhetspolicy och uppförandekod fastställer de övergripande principerna och minimikraven som utgör Klöverns allmänna åtagande att bedriva ett ansvarsfullt företagande. God affärsetik och hög etisk standard ska genomsyra hela Klöverns verksamhet och prägla relationen till kunder, leverantörer och samarbetspartners. Uppförandekoden innehåller de riktlinjer, förväntningar och krav Klöverns har på alla som agerar i Klöverns namn. Ett sunt risktagande är en väsentlig förutsättning för affärsverksamheten och Klöverns eftersträvar en företagskultur där risker hanteras på stort allvar, med en öppen och ärlig dialog.

Klöverns som företag erbjuder inga förmåner eller kompensationer som strider mot lagar eller som är oförenliga med god affärssed.



ESG

Uppförandekoden gäller alla på Klöver, från styrelse och ledning till enskilda medarbetare. Det är allas egna ansvar att se till att vi förstår och agerar i linje med den. Skulle någon bryta mot uppförandekoden eller någon av våra övriga policyer eller riktlinjer så ska detta i första hand rapporteras till och följas upp av närmaste chef. Till stöd finns även ledningsgruppen. Möjlighet finns att rapportera ärendet anonymt till Klöverns visseblåsartjänst.

Visselblåsartjänst

Klövern tillhandahåller en extern och oberoende visseblåsartjänst som är tillgänglig för alla anställda, samarbetspartners, leverantörer och underleverantörer. Genom tjänsten kan man anonymt vända sig till en fristående aktör för att rapportera misstänkta oegentligheter eller avvikelser från våra policyer. Detta skapar en trygg rapporteringsmiljö där integritet och konfidentialitet står i centrum. Inkomna rapporter hanteras enligt vår interna process för mottagning, bedömning och utredning. Under utredningen följer vi våra etablerade rutiner för dokumentation, uppföljning och återkoppling, och kompletterar vid behov med ärendespecifika steg. Om jäv uppstår, exempelvis när den ordinarie funktionen för ärendehantering berörs av ärendet, använder vi en alternativ besluts- och utredningsordning. Då överförs ansvaret till en annan utsedd funktion eller extern part för att säkerställa en objektiv och oberoende prövning.

G1-2

Hantering av förbindelser med leverantörer

Klöverns uppförandekod för leverantörer är med i alla upphandlingar och avtal. Klöver har en strukturerad process för tydlig kravställning, granskning och uppföljning av entreprenörer avseende sociala risker, samt extern visseblåsarfunktion. Uppförandekoden beskriver att leverantörer ska iakttä god affärssed, främja fri konkurrens och agera etiskt i sitt arbete och i relationer med kunder, affärspartners och andra intressenter. Leverantören får inte använda sig av förmåner eller kompensationer som strider mot lagar eller som är oförenliga med god affärssed. Ingen form av korruption, mutor, penningtvätt eller otillåten konkurrensbegränsning är tillåten. Om det finns misstanke om att något inte går rätt till ska detta anmälas. Antingen till Klöverns Compliance Officer-funktion eller till företagets externa visseblåsarfunktion dit alla anställda, samarbetspartners, leverantörer eller underleverantörer anonymt kan vända sig. Om

leverantören avviker ifrån villkoren i uppförandekoden och om förbättringar inte sker inom överenskommen tid, kan det affärsmässiga samarbetet avslutas.

G1-3

Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor

Samtliga leverantörer och leverantörers leverantörer undersöks, kontrolleras och följs upp i syfte att säkerställa att lagstiftning följs, finansiell situation, styrelse, samt att leverantören innehar kollektivavtal eller arbetar efter kollektivavtalsliknande former för att säkerställa villkor för de anställda. Genom att acceptera Klöverns uppförandekod för leverantörer ger leverantören sitt medgivande till att det kan utföras kontroller för att försäkra sig om att uppförandekoden efterlevs. Sådan kontroll kan även genomföras av en oberoende tredje part.

Klövern har som en av de första byggherrarna skrivit under Bankinitiativets särskilda avtalsvillkor i samband med byggstart av projekt i slutet av 2023. Bankinitiativet Hållbar Byggbransch är ett initiativ bland banker och kreditinstitut i nära samverkan mellan branschorganisationerna Byggherrarna och Byggföretagen. Syftet med initiativet är att motverka kriminalitet och skapa sund konkurrens i byggbranschen. För Klöver är det avgörande att motverka denna utveckling genom att ha god kontroll på våra byggtreprenörer och deras underleverantörer. I arbetet med hållbara leverantörskedjor är det centralt med ett tätt samarbete mellan inköps- och hållbarhetsfunktionerna i syfte att skapa en tydlig och skarp beställarorganisation. Genom att ställa krav i upphandlingar, göra noggranna uppföljningar och etablera ett nära samarbete med våra leverantörer skapar vi trygga arbetsplatser och säkerställer schyssta arbetsvillkor.

Mått och mål

G1-4

Fall av korruption och mutor

Klövern har nolltolerans mot alla former av affäretiska överträdelser. Under året har inga rapporter inkommit om fall av korruption eller mutor.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Klöver AB, org.nr 556733-4379

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för räkenskapsåret 2025 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 1 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor



Finansiell kalender och kontaktinformation



Terrass, projektet Berghusen, Mälärhöjden

Finansiell kalender

Årsstämma	28 april 2026
Q1 2026	29 april 2026
Q2 2026	16 juli 2026
Q3 2026	23 oktober 2026

Kontakt

Huvudkontor
Kungsgatan 5
11 43 Stockholm

Klövern AB (publ)
Organisationsnummer: 556733-4379
Säte Stockholm

Mathias Wallestam

VD
Tel. 073 74 80 777

Produktion: Klöver i samarbete med Année Advisory.

För mer information besök vår webbplats klovern.se

