

§ 1. Stämmans öppnande och val av ordförande vid stämman

Bolagsstämman förklarades öppnad av styrelsens ordförande, Lennart Sten.

Beslutade stämman på förslag av valberedningen att utse Lennart Sten till ordförande vid årsstämman.

Antecknades att Alva Resare, advokat vid Advokatfirman Lindahl, erhållit uppdraget att såsom sekreterare föra dagens protokoll.

Det konstaterades att redovisningshandlingarna samt övriga handlingar enligt aktiebolagslagen funnits tillgängliga på bolagets hemsida och kontor inom föreskriven tid. Handlingarna fanns även tillgängliga på stämman och har skickats till de aktieägare som har begärt det. Konstaterades handlingarna korrekt framlagda.

§ 2. Upprättande och godkännande av röstlängd

Beslutade stämman att godkänna bifogad förteckning över närvarande aktieägare, Bilaga 1, att gälla som röstlängd vid stämman.

Beslutade stämman att utomstående ska ha rätt att närvara vid dagens stämma.

§ 3. Godkännande av dagordning

Beslutade stämman att godkänna föreslagen dagordning.

§ 4. Val av en eller två protokolljusterare

Beslutade stämman att protokollet skulle justeras, förutom av ordföranden, av Christoffer Larsson, ombud för bland annat Carnegie Fastighetsfond Norden och Handelsbanken Sverige Index Criteria.

§ 5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad

Konstaterades att kallelse till stämman varit införd i Post- och Inrikes Tidningar sedan 30 mars 2026 samt att annons om att kallelse skett publicerats i Dagens Industri samma datum. Kallelsen har därutöver varit tillgänglig på bolagets webbplats sedan 23 mars 2026.

Förklarades stämman behörigen sammankallad.

§ 6. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse, granskningsberättelse över hållbarhetsrapport samt revisorsyttrande rörande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Årsredovisning och revisionsberättelse, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse, granskningsberättelse över hållbarhetsrapport samt revisorsyttrande rörande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare för räkenskapsåret 2025 framlades.

Föredrog bolagets revisor revisionsberättelsen.



§ 7. Beslut om:

a) fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt av koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen

Beslutade stämman att fastställa resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen för räkenskapsåret 2025.

b) disposition av bolagets vinst enligt den fastställda balansräkningen

Beslutade stämman, i enlighet med styrelsens förslag, att vinstutdelning för räkenskapsåret 2025 ska lämnas med ett belopp om 0,25 kronor per aktie, totalt 37 573 212,75 kronor (utdelning på egna aktier som innehas av bolaget har exkluderats från det totala beloppet). Avstämningsdag ska vara den 4 maj 2026. Utdelning kommer att ske genom Euroclear Sweden AB:s försorg och beräknas ske den tredje bankdagen efter avstämningsdagen, dvs. den 7 maj 2026.

Resterande vinstmedel balanseras i ny räkning.

c) ansvarsfrihet gentemot bolaget för styrelseledamöterna och den verkställande direktören

Beslutade stämman att bevilja envar av styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet gentemot bolaget för räkenskapsåret 2025.

Antecknades att verkställande direktören och de styrelseledamöter som tillika är aktieägare eller ombud för aktieägare inte deltog i beslutet avseende ansvarsfrihet för dem själva.

§ 8. Fastställande av antalet styrelseledamöter, revisorer och revisorssuppleanter

Beslutade stämman enligt valberedningens framlagda förslag att i bolaget utse sju styrelseledamöter samt att antalet revisorer ska uppgå till en utan revisorssuppleant.

§ 9. Fastställande av arvoden till styrelse och revisor

Beslutade stämman enligt valberedningens framlagda förslag att styrelsearvode ska utgå med 440 000 kronor till styrelseordföranden och med 220 000 kronor vardera till övriga styrelseledamöter som inte är anställda i bolaget.

Beslutade stämman vidare enligt valberedningens framlagda förslag att arvode ska utgå med 100 000 kronor till revisionsutskottets ordförande samt 80 000 kronor vardera till revisionsutskottets övriga ledamöter. Till ersättningsutskottets ledamöter ska arvode utgå med 45 000 kronor vardera. Styrelseordförandes styrelsearvode inkluderar arvode för utskottsarbete. Styrelseordförande ska således inte erhålla ytterligare arvode för det fall denne är ledamot i ett utskott.

Beslutade stämman att arvode till revisorn ska utgå enligt godkänd räkning.

§ 10. Val av styrelseledamöter och styrelseordförande samt revisor

Redogjorde stämmans ordförande för de uppdrag de föreslagna ledamöterna innehar i andra företag.

Beslutade stämman enligt valberedningens framlagda förslag att som styrelseledamöter för tiden intill nästa årsstämma omvälja Lennart Sten, Anders Pettersson, Joacim Sjöberg, Sophia Mattsson-Linnala, Per Håkan Börjesson, Karin Gunnarsson och Ralph Mühlrad.

Beslutade stämman vidare enligt valberedningens framlagda förslag att till ordförande i styrelsen omvälja Lennart Sten.

y

Beslutade stämman enligt valberedningens framlagda förslag att omvälja det registrerade revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB intill slutet av nästa årsstämma.

Antecknades att Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB meddelat att den auktoriserade revisorn Mats Åkerlund kommer att vara huvudansvarig revisor.

§ 11. Godkännande av ersättningsrapport

Beslutade stämman, i enlighet med styrelsens framlagda förslag, att godkänna styrelsens ersättningsrapport över ersättningar enligt 8 kap 53 a § aktiebolagslagen, Bilaga 2.

§ 12. Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om emission av aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler

Beslutade stämman, i enlighet med styrelsens framlagda förslag, att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemission av stamaktier av serie B, eller teckningsoptioner eller konvertibler avseende sådana aktier, på villkor som framgår av Bilaga 3.

Antecknades att beslutet biträtts av aktieägare med minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de vid stämman företrädde aktierna och att beslutet därmed fattats med erforderlig majoritet.

§ 13. Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier

Beslutade stämman, i enlighet med styrelsens framlagda förslag, att bemyndiga styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av bolagets egna aktier på villkor som framgår av Bilaga 4.

Antecknades att beslutet biträtts av aktieägare med minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de vid stämman företrädde aktierna och att beslutet därmed fattats med erforderlig majoritet.

§ 14. Stämmans avslutande

Ordföranden förklarade stämman avslutad.

Signatursida följer



Ersättningsrapport 2025

Introduktion

Denna rapport beskriver hur riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare för KlaraBo Sverige AB, org.nr 559029-2727 ("Bolaget"), antagna vid årsstämman 2023, tillämpades under år 2025. Rapporten innehåller även information om ersättning till verkställande direktören samt en sammanfattning av Bolagets utestående aktie- och aktiekursrelaterade incitamentsprogram. Rapporten har upprättats i enlighet med aktiebolagslagen och Aktiemarknadens Självregleringskommittés Regler om ersättningar till ledande befattningshavare och om incitamentsprogram.

Ytterligare information om ersättningar till ledande befattningshavare finns i not 8 på sida 61 i årsredovisningen för 2025. Information om ersättningsutskottets arbete under 2025 finns i bolagsstyrningsrapporten på sidan 80 i årsredovisningen för 2025.

Styrelsearvode omfattas inte av denna rapport. Sådant arvode beslutas årligen av årsstämman och redovisas i not 8 på sida 61 i årsredovisningen för 2025.

Utveckling under 2025

Verkställande direktören sammanfattar Bolagets övergripande resultat i sin redogörelse på sidorna 5–6 i årsredovisningen 2025.

Bolagets ersättningsriktlinjer: tillämpningsområde, ändamål och avvikelser

En förutsättning för en framgångsrik implementering av Bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av dess långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, är att Bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att Bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Bolagets ersättningsriktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning. Enligt ersättningsriktlinjerna ska ersättningen till ledande befattningshavare vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig lön, pensionsförmåner och andra förmåner. Den rörliga kontantersättningen ska vara kopplad till finansiella eller icke-finansiella kriterier. De kan utgöras av kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar Bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling.

Riktlinjerna finns på sidorna 80-81 i årsredovisningen för 2025. Bolaget har under 2025 följt de tillämpliga ersättningsriktlinjerna som antagits av bolagsstämman. Inga avsteg från riktlinjerna har gjorts och inga avvikelser har gjorts från den beslutsprocess som enligt riktlinjerna ska tillämpas för att fastställa ersättningen. Revisorns yttrande över Bolagets efterlevnad av riktlinjerna finns tillgänglig på www.klarabo.se. Ingen ersättning har krävts tillbaka. Utöver den ersättning som omfattas av ersättningsriktlinjerna har Bolagets årsstämmor beslutat att införa långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram. Ingen ersättning har lämnats till styrelseledamot utanför styrelseuppdraget.

Tabell 1 – Totalersättning till verkställande direktören, Andreas Morfiadakis, under 2025 (Mkr)

Fast ersättning		Rörlig ersättning			Pensionskostnad	Totalersättning	Andelen fast resp. rörlig ersättning, %***
Grundlön	Övriga förmåner**	Ettårig	Flerårig	Extraordinära poster			
3,0	0,2	0	0	0	0,7	3,9	100/0

* Inkluderar semesterlön

** Inkluderar övriga förmåner såsom bil- och drivmedelsförmån

*** Pensionskostnad, som i sin helhet avser Grundlön och är premiebestämd, har till fullo redovisats som fast ersättning

Aktiebaserad ersättning

Utestående och avslutade aktierelaterade och aktiekursrelaterade incitamentsprogram

Vid extra bolagsstämma den 18 augusti 2025 fattades beslut om att införa ett incitamentsprogram för Bolagets ledning om högst 3 000 000 teckningsoptioner, vilka gav rätt att teckna lika många aktier av serie B. Varje teckningsoption berättigade, under perioden från och med den 1 september 2029 till och med den 30 november 2029, till teckning av en ny aktie av serie B i Bolaget till en teckningskurs om 18 kronor. Totalt förvärvade vd, vice vd och fastighetschef 77,6% av erbjudandet.

Tabell 2 - Aktieoptionsprogram (verkställande direktören)

Huvudsakliga villkor för aktieoptionsprogrammen							
Befattningshavarens namn (position)	Programmets namn	Prestationsperiod	Datum för tilldelning	Datum för intjänande	Utgång för inläsningsperiod	Period för utnyttjande	Lösenpris (SEK)
Andreas Morfiadakis (VD)	Teckningsoptioner	Not applicable	21 aug 2025	Not applicable	Not applicable	1 sept 2029 – 30 nov 2029	18

Tabell 2 - Aktieoptionsprogram (verkställande direktören) forts

Information för det rapporterade räkenskapsåret						
	Ingående balans	Under året			Utgående balans	
Befattningshavarens namn (position)	Aktieoptioner vid årets början	Tilldelade aktieoptioner	Intjänade aktieoptioner	Aktieoptioner föremål för prestationsvillkor	Tilldelade aktieoptioner som ej intjänats	Aktieoptioner föremål för inläsningsperiod
Andreas Morfiadakis (VD)	0	142 000	0	0	142 000	0

Jämförande information avseende förändringar i ersättning och Bolagets resultat

Tabell 3 – Förändringar i ersättning och Bolagets resultat under de senaste fem rapporterade räkenskapsåren (Mkr)

	2025	2025 mot 2024	2024 mot 2023	2023 mot 2022	2022 mot 2021
Ersättning till verkställande direktören	3,9	18,2 %	3,1 %	-5,6 %	-15 %
Rörelseresultat	352,1	13,4 %	8,6 %	23 %	60 %
Genomsnittlig ersättning baserat på antalet heltidsekvivalenter anställda i Bolaget***	0,5	0 %	4 %	0 %	- 2 %

** Under 2021 förvärvades ett större fastighetsbestånd.

*** Exklusive medlemmar i koncernledningen.

Malmö i mars 2026

KlaraBo Sverige AB

Styrelsen

Styrelsens förslag till beslut om bemyndigande för styrelsen att fatta beslut om emission av aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler

Styrelsen i KlaraBo Sverige AB, org.nr 559029-2727 ("**Bolaget**"), föreslår att bolagsstämman bemyndigar styrelsen att, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt och vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, fatta beslut om att öka Bolagets aktiekapital med högst 20 procent per tidpunkten för stämmans beslut om bemyndigande, genom emission av stamaktier av serie B, eller teckningsoptioner eller konvertibler avseende sådana aktier.

Emission i enlighet med detta bemyndigande ska ske på marknadsmässiga villkor, med förbehåll för marknadsmässig emissionsrabatt i förekommande fall. Betalning ska, förutom kontant betalning, kunna ske med apportegendom eller genom kvittning eller i övrigt förenas med villkor enligt aktiebolagslagen. Styrelsen ska äga bestämma villkoren i övrigt för emissioner enligt detta bemyndigande samt vem som ska äga rätt att teckna aktierna. Skälet till att styrelsen ska kunna fatta beslut om emission med avvikelse från aktieägares företrädesrätt och/eller med bestämmelse om apport- och kvittningsemission eller annars med villkor enligt ovan är att Bolaget i samband med förvärv, direkt eller indirekt, av fastigheter eller fastighetsägande bolag snabbt kan komma att behöva tillgång till kapital alternativt kunna erlagga betalning vid sådana förvärv med Bolagets aktier, eller i övrigt för att kapitalisera Bolaget på ett tids- och kostnadseffektivt sätt.

Verkställande direktören eller den styrelsen utser föreslås bli bemyndigad att vidta de mindre justeringar i detta beslut som kan komma att vara nödvändiga i samband med registrering vid Bolagsverket och vid Euroclear Sweden AB.

För beslut i enlighet med styrelsens förslag krävs att beslutet biträds av aktieägare med minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädade vid stämman.

Malmö i mars 2026

KlaraBo Sverige AB

Styrelsen

Styrelsens förslag till beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier

Styrelsen i KlaraBo Sverige AB, org. nr 559029-2727, ("**Bolaget**") föreslår att årsstämman beslutar om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, besluta om förvärv av aktier i Bolaget enligt följande:

1. Förvärv får ske av högst så många aktier att Bolaget efter varje förvärv innehar högst tio procent av samtliga aktier i Bolaget.
2. Förvärv får ske genom handel på Nasdaq Stockholm.
3. Förvärv på Nasdaq Stockholm får endast ske till ett pris per aktie som ligger inom det vid var tid registrerade kursintervallet, det vill säga intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs.
4. Betalning för aktierna ska erläggas kontant.

Styrelsen föreslår vidare att årsstämman beslutar om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, besluta om överlåtelse av egna aktier i Bolaget enligt följande:

1. Överlåtelse får ske av samtliga egna aktier som Bolaget innehar.
2. Överlåtelse av aktier får ske genom handel på Nasdaq Stockholm eller på annat sätt med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.
3. Överlåtelse av aktier på Nasdaq Stockholm får endast ske till ett pris per aktie som ligger inom det vid var tid registrerade kursintervallet, det vill säga intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs. Vid överlåtelser på annat sätt ska priset bestämmas så att det inte understiger vad som är marknadsmässigt, med förbehåll för marknadsmässig rabatt i förekommande fall.
4. Ersättning för överlåtna aktier ska betalas kontant, med apportegendom eller genom kvittning.

Bemyndigandet att förvärva och överlåta egna aktier syftar dels till att ge styrelsen ökat handlingsutrymme i arbetet med Bolagets kapitalstruktur, dels till att möjliggöra för Bolaget att finansiera förvärv med egna aktier. Skälet till eventuell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt vid överlåtelse av egna aktier är att sådan överlåtelse kan ske på ett mer tids- och kostnadseffektivt sätt än överlåtelse med företrädesrätt för aktieägarna. Om Bolagets egna aktier överlåts mot vederlag i annan form än pengar i samband med förvärv kan Bolaget inte bereda aktieägarna möjligheten att utöva någon företrädesrätt.

För beslut i enlighet med styrelsens förslag krävs att beslutet biträds av aktieägare med minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädda vid stämman.

Till förslaget fogas styrelsens motiverade yttrande enligt 19 kap. 22 § aktiebolagslagen.

Malmö i mars 2026
KlaraBo Sverige AB
Styrelsen

Styrelsens yttrande över förslag till beslut om förvärv och överlåtelse av egna aktier

Styrelsen i KlaraBo Sverige AB, org. nr 559029-2727, ("Bolaget") har föreslagit årsstämman att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under perioden intill nästa årsstämma, besluta om och verkställa förvärv och överlåtelse av Bolagets egna aktier. Syftet med det föreslagna bemyndigandet är främst att ge styrelsen ett instrument för att fortlöpande kunna anpassa Bolagets kapitalstruktur efter Bolagets behov och därigenom skapa ett ökat värde för dess aktieägare.

Förvärv ska ske på Nasdaq Stockholm. Bolaget får högst förvärva så många aktier att Bolagets sammanlagda innehav av egna aktier vid var tid inte överstiger tio procent av samtliga aktier i Bolaget. Ytterligare villkor för förvärv respektive överlåtelse framgår av förslaget, som redovisas i kallelsen till årsstämman.

Styrelsen får härmed avge följande yttrande över förslaget enligt 19 kap. 22 § aktiebolagslagen (2005:551).

Verksamhetens art, omfattning och risker

Verksamhetens art och omfattning framgår av bolagsordningen och avgiven årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Den verksamhet som bedrivs i Bolaget och övriga bolag i koncernen medför inte risker utöver vad som i allmänhet är förenat med bedrivande av näringsverksamhet av denna art respektive vad som förekommer eller kan antas förekomma i branschen. Av årsredovisningen framgår även vilka principer som tillämpats vid värderingen av Bolagets tillgångar, avsättningar och skulder. Av bolagets egna kapital per balansdagen beror ca 6,75 mkr på att tillgångar och skulder värderats till verkligt värde enligt 4 kap. 14 a § årsredovisningslagen.

Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt

Per den 31 december 2025 uppgick bolagets soliditet till ca 65,4 procent och koncernens soliditet uppgick till ca 45,2 procent. Om förvärv sker i enlighet med det föreslagna bemyndigandet, är det styrelsens uppfattning att soliditeten alljämt skulle vara betryggande ställd i relation till de förhållanden som råder inom den bransch som Bolaget och koncernen verkar i, samt mot bakgrund av att koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet. Ett förvärv av egna aktier enligt styrelsens förslag inkräktar inte på kravet på full täckning för Bolagets bundna egna kapital.

Det är styrelsens uppfattning att ett utnyttjande av det föreslagna bemyndigandet inte kommer att hindra Bolaget eller koncernen varken från att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt eller från att fullgöra erforderliga investeringar. Ett förvärv av egna aktier anses inte heller påverka Bolagets eller koncernens förmåga att i rätt tid infria befintliga och förutsedda betalningsförpliktelser. Likviditeten i koncernen bedöms kunna upprätthållas på en betryggande nivå.

Bolagets och koncernens ekonomiska ställning ger mot bakgrund av ovanstående inte upphov till annan bedömning än att Bolaget och koncernen kan fortsätta bedriva sin verksamhet med fortsatt lönsamhet samt kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på såväl kort som lång sikt. Vid ett eventuellt utnyttjande av årsstämmans bemyndigande, kommer styrelsen att vid varje enskilt tillfälle på nytt pröva frågan om förvärvets eller överlåtelsens försvarlighet i enlighet med aktiebolagens regler.

Förslagets försvarlighet

Styrelsen finner mot ovan angiven bakgrund att förslaget om bemyndigande för styrelsen att förvärva och överlåta Bolagets egna aktier är försvarligt med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen. Styrelsen har således i sin bedömning tagit hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av Bolagets respektive koncernens egna kapital samt tagit hänsyn till Bolagets respektive koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.