



2023

En ansvarsfull
fastighetsägare

Folksam



Trots utmaningar i omvärlden och negativ totalavkastning så levererar vi ett stabilt resultat i den underliggande verksamheten där vårt driftnetto ökar med 14 procent till 1 990 miljoner kronor.

Jonas Bjuggren



Ett stabilt år i en utmanande tid

2023 har varit ett utmanande år ur många perspektiv. Geopolitisk instabilitet och mänskligt lidande i vår omvärld i kombination med en svag ekonomi med hög inflation och högt ränteläge har påverkat oss alla. Till det pågår fortsatt en klimatkris. Fastighetsbranschen har inte gått opåverkad med fallande fastighetsvärden, utmaningar med finansiering och en avvaktande transaktionsmarknad. Vi har nu en miljö där en långsiktig strategi gör skillnad där vi på Folksam är trygga i vår strategi att äga kvalitativa fastigheter i bra lägen med hög hållbarhetsprofil.

Strategin är bidragande till att vi trots utmaningar levererar ett stabilt resultat i den underliggande verksamheten. Vi är stolta över att vi har lyckats hitta lösningar för flera kunder parallellt med att hyresnivåerna i våra omförhandlade avtal ökat med i snitt 24 procent. Vi har också haft ett mycket framgångsrikt år avseende nyuthyrning där vi nått historiskt höga nivåer med en nyuthyrningsvolym motsvarande en årshyra om 123 miljoner kronor (61). Trots det är det värt att notera att vi har en negativ nettouthyrning om -34 miljoner kronor och ökade vakanstal på kontorsidan vilket indikerar rörelse på hyresmarknaden. Många verksamheter ser över sina kontorslösningar givet nya beteenden och hybrida arbetsätt. Positivt är att i 73 procent av våra nytecknade hyreskontrakt har vi och våra kunder valt att teckna gröna hyresavtal. Att det är fortsatt viktigt för många att inte tappa fokus på klimatfrågan trots bredden av utmaningar ger framtidshopp.

Folksams portfölj av direktägda fastigheter har under 2023 utökats i takt med att Folksams totalt förvaltade kapital växer. Under 2023 är vi glada över att vi förvärvat tre kontorsfastigheter i centrala Stockholm om totalt 21 400 kvadratmeter samt att vi färdigställt 358 nyproducerade lägenheter i Lund.

På det här sättet kan vi fortsatt bidra till att förvalta våra kunders premieinbetalningar och långsiktiga sparande ansvarsfullt med fokus på avkastning och hållbar omställning.

En viktig del i arbetet med omställning är vårt mål om certifiering av våra fastigheter där vi idag har 100 procent av vårt kommersiella bestånd certifierat och 84 procent av det totala beståndet. Det ger både en kvalitetsstämpel för fastigheterna och bidrar till att vi strävar framåt i att öka hållbarhetsprestandan i våra fastigheter. Som exempel på steg framåt så har vi under året installerat solceller på flera av våra bostadsfastigheter motsvarande en beräknad årlig elproduktion om 1 000 000 kilowattimmar. Vi har också genomfört kartläggning av klimatrisker som nu tas vidare för konkreta riskminimerande åtgärder. Vårt energiarbete fortskrider men för 2023 når vi inte vårt mål om 3 procents minskning av köpt energi (-1% till 93,8 kWh/kvm). Det beror delvis på förvärv av ett par stora högförbrukande fastigheter vilket är en utmaning men också en morot och ett sätt för oss att över tid bidra till en hållbar omställning.

I slutet av året så har flera positiva signaler kunnat skönjas där inflationsprognoserna är mer positiva, ränteutvecklingen har bromsat in liksom höjningen av avkastningskraven med stabiliserade fastighetsvärden som trolig följd. Det borgar för en mer positiv ingång i 2024 även om viss osäkerhet kvarstår. Utvecklingen på kontorsmarknaden och förmågan att möta våra kunders behov tillsammans med än mer fokuserat arbete kopplat till hållbarhet och klimat blir givna prioriterade områden framåt. Tillsammans med vår förvaltningspartner Newsec ser vi fram emot att fortsätta vår gemensamma utvecklingsresa och strävan att möta kundernas behov och klimatutmaningar för att säkerställa trygg och hållbar avkastning för Folksams kunder.

Jonas Bjuggren
Fastighetsdirektör
Folksam



Året i korthet

- **Förvärv av tre kontorsfastigheter** i centrala Stockholm som omfattar 21 400 kvadratmeter.
- **Tillträde av ett nyproducerat flerbostadshus** med 358 lägenheter i Lund.
- **Fortsatt stort fokus på nya och befintliga kunder** vilket visar sig i ett framgångsrikt uthyrningsarbete under året. Nyuthyrningsvolymen ligger på en historisk hög nivå motsvarande en årshyra om 123 miljoner kronor och vi har lyckats omförhandla och förlänga avtal med många stora och viktiga kontorskunder, bland annat till White Arkitekter i Skanstull.
- **Den största kontorsuthyrningen gjordes till SEB Syd** i fastigheten Långan i Malmö. Lokalen anpassas för nytt huvudkontor om 4 500 kvadratmeter och inflyttning sker under andra kvartalet 2024.
- **Fortsatt hög driftnettotillväxt** med stabil underliggande verksamhet trots en utmanande tid.
- **Färdigställt flera solcellsprojekt** på olika flerbostadshus i Stockholm med beräknad årlig elproduktion om 1 000 000 kilowattimmar.
- **Minskat våra utsläpp** i scope 1 och 2 med 32 procent sedan basåret 2019.
- **Jonas Bjuggren utsågs till ny fastighetsdirektör.**

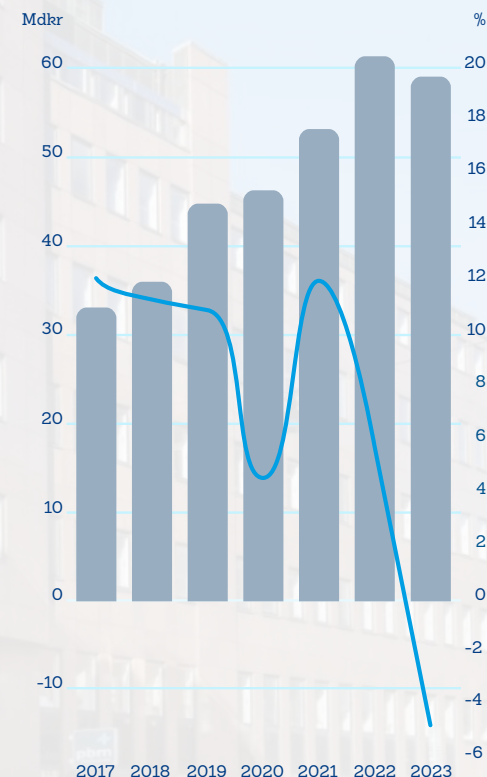
Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Fastighetsvärde (Mdkr)	58	61	53	46	45	36	33
Direktavkastning (%)	3,4	3,1	3,2	3,1	3,1	3,2	3,5
Värdeförändring (%)	-8,0	2,6	8,6	1,4	7,6	7,9	8,4
Totalavkastning (%)	-4,8	5,8	12,0	4,6	10,9	11,3	12,1
Överskottsgrad (%)	71	71	72	72	70	69	71
Ekonomisk uthyrningsgrad (%)	94	96	96	95	95	96	96
Omsättning (Mkr)	2 810	2 455	2 145	2 043	1 732	1 578	1 370
Driftnetto (Mkr)	1 990	1 743	1 539	1 466	1 208	1 090	967

94%
uthyrningsgrad

+14%
driftnetto

-4,8%
totalavkastning

Bild: Förvärv av fastigheten Rotundan 1 på Östermalm i Stockholm.



● Fastighetsvärde, Mdkr
● Totalavkastning, %

Folksams fastighetsverksamhet

Folksamgruppen är en av Sveriges största investerare och förvaltar över 580 miljarder kronor. Folksamgruppen strävar efter att förvalta våra kunders premieinbetalningar och långsiktiga sparande ansvarsfullt. För oss betyder det att våra kunders pengar ska ge god avkastning samtidigt som de bidrar till omställningen mot ett mer hållbart samhälle. Fastigheter är ett viktigt tillgångsslag och de direktägda fastigheterna utgör tio procent av Folksamgruppens förvaltade kapital.

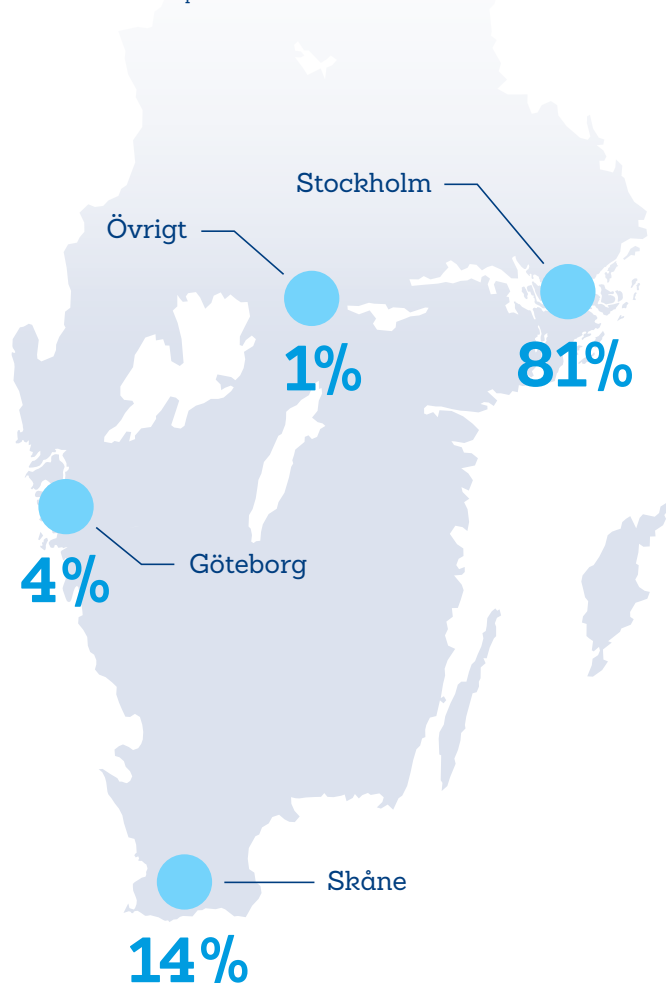
Inom Folksams fastighetsverksamhet arbetar åtta medarbetare. Vi investerar i attraktiva fastigheter för både boende och företag, huvudsakligen i Stockholm, Skåne och Göteborg. För oss går fastighetsägande helt i linje med Folksams vision att våra kunder ska känna sig trygga i en hållbar värld. Vår strävan är att äga hus som är välbelägna och som möter dagens krav på effektivitet och hållbarhet. Vi är en långsiktig fastighetsägare som arbetar för att våra bostadskunder kan vara trygga i och stolta över sitt boende och att lokalkunderna kan nå sina mål med stöd av den hyrda lokalen.

Vi arbetar ständigt med att försöka förbättra våra fastigheter och att utveckla deras fulla potential i användning och effektivitet. Under året har vi fortsatt vår expansion och förvärvat kontorsfastigheter i Stockholm, bland annat ett kontorshus med närhet till Centralstationen och ett vid Humlegården. Vi har också tillträtt ett nyproducerat flerbostadshus i Lund med sammanlagt 358 lägenheter.

Newsec är vår strategiska partner och hanterar den dagliga förvaltningen av våra fastigheter. Vårt partnerskap fortsätter att utvecklas och vi samverkar för ständiga förbättringar i organisation och fastighetsportfölj.

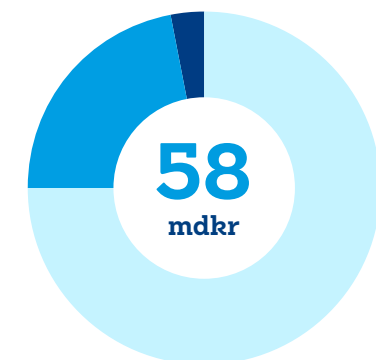
Fastighetsvärde

andel per ort



Fastighetsvärde

andel per fastighetstyp



Lokaler	75%
Bostäder	22%
Övrigt	3%



142 fastigheter

920 000 kvadratmeter

5 700 bostadslägenheter

540 000 kvm lokaler

Våra kunder ska känna sig trygga i en hållbar värld

Folksams vision är att våra kunder ska känna sig trygga i en hållbar värld. För oss som långsiktig fastighetsägare betyder det att vi ska leverera hållbara, trygga och verksamhetsanpassade miljöer till de som bor och verkar i våra bostäder och lokaler. Vår övertygelse är att det görs bäst genom ett lyhört och kundnära arbetssätt. Kunderna finns i många olika branscher och det är vår förvaltningspartner Newsec som ser till att både våra hus och hyresgäster mår bra.

Starkt uthyrningsår

Under året har nyuthyrningar motsvarande 27 000 kvadratmeter och en årshyra om 123 miljoner kronor (61) genomförts. Det är en historisk hög nivå. Den största uthyrningen gjordes till SEB Syd i fastigheten Långan i Malmö. I fastigheten Gårda 19:7 i Göteborg tecknades hyresavtal med ABF Vuxenutbildning om 2 800 kvadratmeter.

Under året har vi lyckats omförhandla avtal med stora och viktiga kontorskunder. Hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 163 miljoner kronor (99) har sagts upp för avflytt vilket resulterat i en nettouthyrning om -34 miljoner kronor (-24). Hyresmarknaden för bostäder och kontor bedöms som fortsatt stabil trots en försvagad arbetsmarknad. Kontoren i Folksams fastighetsportfölj är belägna i attraktiva lägen där efterfrågan fortsättningsvis är god. Vakanserna har ökat något under året och uthyrningsgraden i portföljen är 94 procent.

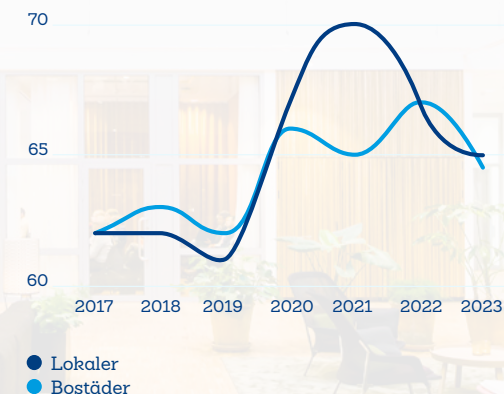
Uppföljning av kundarbetet

Vi genomför årliga kundundersökningar och arbetar aktivt med att följa upp och förbättra vår leverans mot kund. Nöjda kunder som gillar vad vi gör fortsätter att hyra av oss, vilket stärker vår affär. Årets kundundersökning visade på en negativ utveckling jämfört med föregående år. Utifrån årets resultat har vi identifierat förbättringsområden vi behöver fokusera på framåt.

Klimatfrågan är viktig för Folksam liksom för våra kunder. Allt fler kunder väljer också att teckna gröna hyresavtal med oss. Under 2023 var 73 procent av antalet nya och omförhandlade hyresavtal gröna.

Bild: Folksam välkomnade SEB till Canvashuset i Malmö. Hyresavtalet gäller drygt 4 500 kvadratmeter och omfattar såväl kontor som banklokal.

Nöjd-Kund-Index



Att vara en ansvarsfull fastighetsägare

För oss är det viktigt att vara en ansvarsfull fastighetsägare. Alla fastigheter omfattas av Folksamgruppens etiska investeringskriterier. Vi arbetar med tydliga miljömål på lång och kort sikt inom utvalda fokusområden; klimat, energi och miljöcertifieringar.

Mål

Målområde	Mål	Utfall 2023
Klimat	Från 2019 till 2025 ska koldioxidutsläppen minska med 29 procent	-32%
Energi	Energianvändningen ska minska med 3 procent årligen	-1%
Certifiering	Alla lokalfastigheter ska vara miljöcertifierade	100%

Klimat

Folksamgruppen är en av initiativtagarna till UN-convened Net Zero Asset Owner Alliance. Alliansen innebär att Folksam – tillsammans med några av världens största pensions- och försäkringsbolag – har åtagit sig att våra placeringsportföljer ska visa nettonollutsläpp av växthusgaser till år 2050.

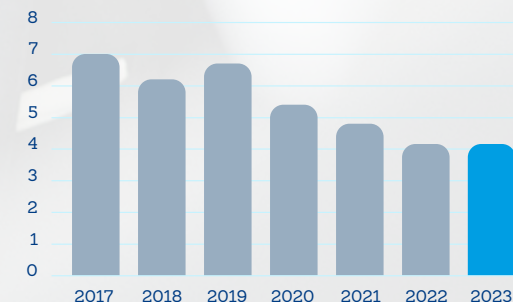
Under 2023 arbetade vi vidare mot vårt klimatområde att fastighetsportföljens klimatavtryck ska minska med 29 procent fram till 2025 (scope 1 och 2). Det gör vi främst genom en minskad energianvändning och utfasning av fossila källor. Vi kompenserar sedan lång tid tillbaka för våra utsläpp (inköpt fastighetsel, fjärrvärme, fjärrkyla och vatten). All inköpt el är märkt med Naturskyddsforeningens Bra Miljöval.



Koldioxidutsläpp

(Utsläpp från normalårskorrigerad värme, fastighetsel, vatten och kyla)

CO₂ kg/m²



Energi

Klimatpåverkan från våra fastigheter sker till stor del genom fastigheternas energianvändning. Vi har länge arbetat systematiskt med att följa upp och analysera uppvärmning, fastighetsel och kyla för att optimera användningen i varje enskild fastighet. För att reducera energianvändningen och därmed koldioxidutsläppen krävs investeringar. Under 2023 har vi färdigställt flera solcellsprojekt på flerbostadshus med en beräknad årlig elproduktion om 1 000 000 kilowattimmar.

Energianvändningen under 2023 har minskat med 1 procent från 94,5 till 93,8 kilowattimmar per kvadratmeter. Att vi inte når målet om 3 procents reduktion beror på förvärv av högförbrukande fastigheter.

Klimatrisker

Arbetet med att identifiera och analysera klimatrisker har fortsatt under året. Under året har en screening av de fysiska riskerna som kan uppstå som en konsekvens av klimatförändringar gjorts. Samtliga klimatrisker enligt EU-taxonominns Appendix A har analyserats. De fysiska risker som identifierats i beståndet är främst översvämningar och värmeböljor. Nästa steg är att fördjupa analysen av byggnadernas sårbarhet för framtida klimatrisker och ta fram riskreducerande utvecklings- och underhållsåtgärder.

Certifieringar

Vi miljöcertifierar våra fastigheter enligt BREEAM In-Use och Miljöbyggnad. Vår målsättning är att alla lokalfastigheter ska vara miljöcertifierade. Ambitionen är också att successivt höja certifieringsnivå vid omcertifieringar. 100 procent av lokalfastighetsbeståndets och 84 procent av det totala beståndets uthyrningsbara area är certifierad vid utgången av 2023.

Återbruk

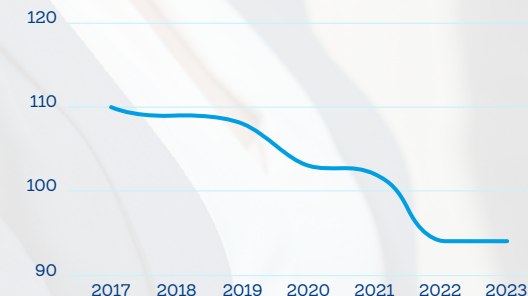
För att få ner klimatpåverkan från våra ombyggnationer arbetar vi med återbruk. Vi samarbetar med partners som besitter spetskunskap kring återbruksinventeringar och återbruksmäkleri.



Energianvändning

(fastighetsel, normalårskorrigerad värme och kyla)

kWh/m²



Det här är Folksamgruppen

Vårt jobb är att ge trygghet i livets alla skeden. Hos oss kan kunden försäkra sig själv, sina nära och kära, sina ägodelar och spara till pensionen. Vi försäkrar nästan varannan svensk och har hand om pensionen för mer än två miljoner människor. Det betyder att Folksamgruppen är en av de ledande aktörerna inom försäkring och pensions-sparande.

Vår vision

Våra kunder ska känna sig trygga i en hållbar värld.

Vår affärsidé

Vi är kundernas företag som erbjuder försäkringar och pensions-sparande som skapar trygghet och gillas av många.

Vårt övergripande mål

Vi ska ha försäkrings- och pensions-sparande-branschens mest nöjda kunder.



Läs mer på [folksam.se](https://www.folksam.se)

