

En ansvarsfull fastighetsägare

Årsrapport 2025 – Folksam Fastigheter

Folksam



”Ett intensivt år där vi har växt med kvalitet, tagit kliv i klimatarbetet och utvecklat förutsättningarna för en effektiv förvaltning.”

Jonas Bjuggren, Fastighetsdirektör



2025 – ett intensivt år där tydliga prioriteringar gett konkreta resultat

2025 har varit ett år där vi tagit flera steg som stärker både vår långsiktiga inriktning och vår operativa förmåga. När året summeras ser jag en verksamhet som utvecklas i takt med omvärldens behov: vi har växt med kvalitet, stärkt vår uthyrning, tagit viktiga kliv i klimatarbetet och utvecklat förutsättningarna för en effektiv förvaltning.

Portföljtillväxt inom bostadssegmentet

Årets förvärv har varit tydligt kopplade till våra prioriterade tillväxtorter och vårt mål om en stabil och långsiktig portfölj. Förvärvet av Nacka Grace och de samlade bostadsförvärven i Sigtuna, Lund och Malmö innebär att vi adderar ytterligare bostäder i lägen där efterfrågan är genomgående stark. Det nyproducerade projektet i Vellinge, med tillträde vid färdigställandet 2027/2028, kompletterar portföljen på ett sätt som skapar balans mellan direktavkastning och framtida tillväxt.

Med årets förvärv fortsätter vi att skapa värde för Folksamss kunder genom en bostadsportfölj som står stark även i ett förändrat marknadsläge.

Uthyrning som driver kassaflöde

Efterfrågan på moderna kontorsmiljöer i goda kommunikationslägen är fortsatt stabil, vilket våra uthyrningsresultat bekräftar. Med 123 miljoner kronor i nyuthyrningsvolym och 26 miljoner kronor i positiv nettouthyrning stärker vi kassaflödet och bygger vidare på marknadens förtroende.

Att både Azets och DLL väljer våra fastigheter för sina huvudkontor är ett kvitto på att våra kontorslösningar möter de krav som arbetslivet ställer idag. Särskilt våra fastigheter Blästern 6 och Kungsbrohuset har utvecklats för att svara mot moderna krav på funktion, hållbarhet och service – en utveckling som uppskattas av våra hyresgäster.

Strukturerade samarbeten stärker leveransen

Ett viktigt strategiskt beslut under året har varit att teckna nya förvaltningsavtal med Riksbyggen och Newsec. Genom de nya samarbetena skapar vi förutsättningar för mer effektiva processer, bättre kundupplevelse och tydligare uppföljning inom respektive segment. Det är en strukturell förändring som vi tror kommer ge effekt över tid.

Hållbarhet som en central del av affären

Hållbarhetsarbetet är idag en direkt konkurrensfaktor i fastighetsbranschen och påverkar både investeringar och värdeutveckling. Under året minskade vi energianvändningen till 88 kWh/kvm, en förbättring med fem procent, samtidigt som utsläppen i scope 1 och 2 har minskat med 34 procent sedan 2019. Dessa framsteg drivs av målmedvetna investeringar i energieffektivitet och förnybar teknik.

Vår certifieringsgrad, 100 procent i lokalportföljen och 91 procent i bostadsportföljen, stärker fastigheternas attraktionskraft och minskar risker. Miljöcertifieringarna är ett verktyg för både värdesäkring och ansvarstagande.

Vi har under året antagit vår klimatomställningsplan som tydliggjort prioriterade åtgärder för att nå våra mål för scope 1, 2 och 3 till 2030. Planen ger oss en gemensam riktning och skapar en bättre förutsägbarhet i både investeringar och uppföljning framåt.

Socialt ansvar kopplat till risk och kvalitet

Ett stärkt socialt ansvar är tätt knutet till kvaliteten i vår förvaltning. Årets förbättrade kundnöjdhet i lokalportföljen visar att våra arbetsätt ger effekt.

De oberoende stickprovskontrollerna på byggarbetsplatser är ett exempel på ett mer systematiskt arbetsätt. Årets genomförda kontroller visar endast på mindre avvikelser och ger oss ett bättre underlag för att säkra efterlevnad i leverantörskedjan. Det är en fråga om riskhantering lika mycket som ansvar.

En tydlig riktning framåt

Sammanfattningsvis kännetecknas 2025 av genomförandekraft. Vi har investerat i rätt typ av fastigheter i rätt lägen, stärkt våra kassaflöden, förfinat vår organisation och tagit tydliga steg i hållbarhetsarbetet. Tillsammans bidrar dessa delar till att stärka vår roll som en långsiktig och ansvarsfull fastighetsägare.

När vi nu går in i nästa år fortsätter fokus vara tydligt:

- Investera i kvalitativa och hållbara fastigheter på tillväxtorter.
- Stärka kassaflödet genom uthyrning och effektiv förvaltning.
- Genomföra klimatomställningsplanen och nå 2030-målen.
- Säkra en hög och jämn kvalitet i hela leverantörskedjan.

Med en robust portfölj, starka processer och ett engagerat team fortsätter vi att skapa långsiktigt värde i takt med att omvärldens krav och möjligheter utvecklas.



Jonas Bjuggren
Fastighetsdirektör
Folksam Fastigheter

Strategisk inriktning och mål

Vision

Våra kunder ska känna sig trygga i en hållbar värld.

Strategi

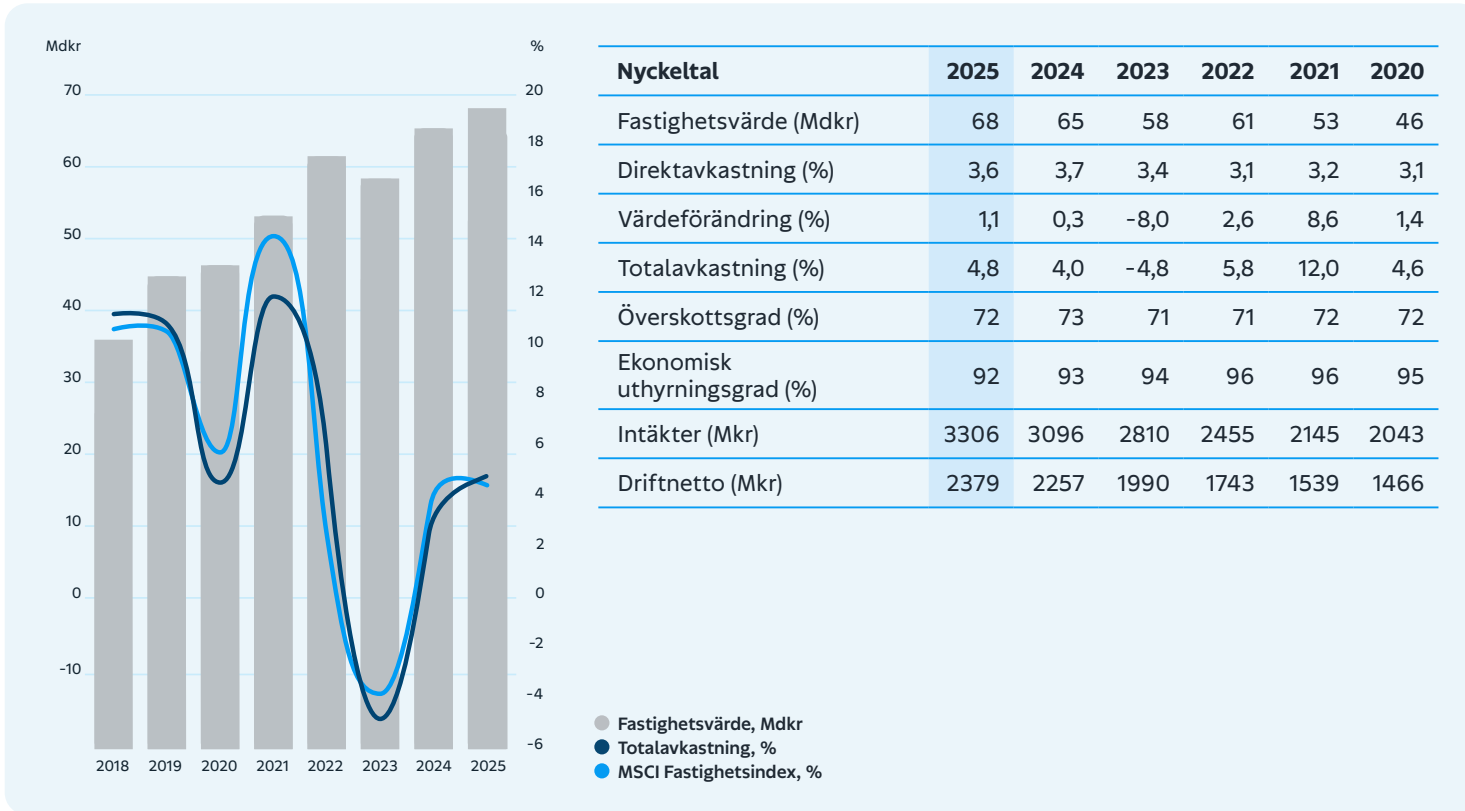
- Fastighetsportföljen ska över tid växa i takt med det totala förvaltade kapitalet.
- Vara ledande inom ansvarsfull kapitalförvaltning och samtidigt erbjuda en konkurrenskraftig avkastning.
- Fastighetsportföljen ska bestå av kvalitativa, effektiva och hållbara objekt på tillväxtorter i Sverige.
- Hyra ut lokaler som främjar företags tillväxt och framgång, samt trygga bostäder där människor trivs och känner sig hemma.
- Aktivt integrera ett miljömedvetet och socialt hållbart förhållningssätt.

Mål

Meravkastning mot branschen	>25 bp över 10 år
Real avkastning	>3,5 % över 10 år
Minskade koldioxidutsläpp till 2030	- 50 %
Nöjd Kund index	>70



2025 i korthet



4,8%

Totalavkastning

-34%

Koldioxidutsläpp

92%

Uthyrningsgrad

2025 i korthet



Hyresavtal med Azets

Tecknade hyresavtal med Azets om cirka 2 140 kvm kontor i Blästern 6 i Hagastaden, Stockholm. Lokalen utvecklas till bolagets nya huvudkontor. Under 2025 har Blästern 6 moderniserats med nytt serviceutbud och gemensamma ytor som lyfter fram byggnadens industriella arv.

Nya förvaltningsavtal

Tecknade nya förvaltningsavtal med Riksbyggen och Newsec. Riksbyggen tar över förvaltningen av bostadsbeståndet och Newsec ansvarar för det kommersiella beståndet samt den ekonomiska förvaltningen från och med 1 januari 2026.

Fortsatt starkt uthyrningsarbete

Fortsatte ett starkt uthyrningsarbete med en nyuthyrningsvolym på 123 miljoner kronor och en positiv nettouthyrning om 26 miljoner kronor.

Nacka Grace

Förvärvade den nyproducerade hyresbostadsfastigheten Nacka Grace i centrala Nacka för 822 miljoner kronor. Fastigheten är prisad och omfattar 169 hyreslägenheter och 12 lokaler.

Förvärv av bostäder

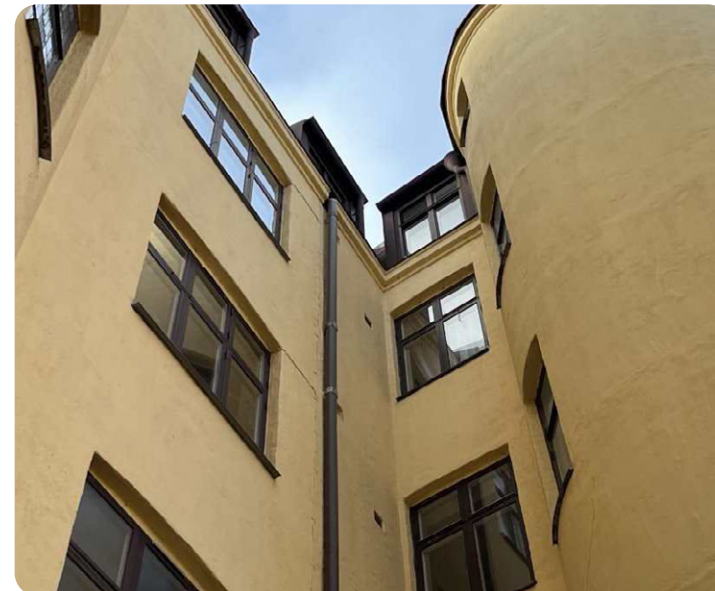
Förvärvade hyresbostadsfastigheter i Sigtuna, Lund och Malmö med sammanlagt 429 lägenheter.

Nyproduktion i Vellinge

Förvärvade ett nyproduktionsprojekt i Vellinge med 102 lägenheter för 260 miljoner kronor. Bostäderna uppförs av Peab och tillträde sker vid färdigställande, vilket beräknas till årsskiftet 2027/2028.

Hyresavtal med DLL

Tecknade hyresavtal med De Lage Landen Finans (DLL) som etablerar sitt svenska huvudkontor i Kungsbrohuset i centrala Stockholm. Uthyrningen omfattar cirka 1 500 kvm med inflyttning i december 2025.



Höjd certifieringsnivå

Höjde portföljens certifieringsnivå, bland annat genom att tre fastigheter under 2025 uppnådde BREEAM In-Use Excellent.

Klimatomställningsplan mot 2030

Antog en klimatomställningsplan med tydligt prioriterade åtgärder för att nå klimatmålen för scope 1, 2 och 3 till 2030.

Arbetsplatskontroller

Genomförde för första gången arbetsplatskontroller på byggarbetsplatser. Stickprov utförda av extern part visade ett positivt resultat, med endast mindre avvikelser noterade.



Folksamgruppen och ansvarsfull kapitalförvaltning

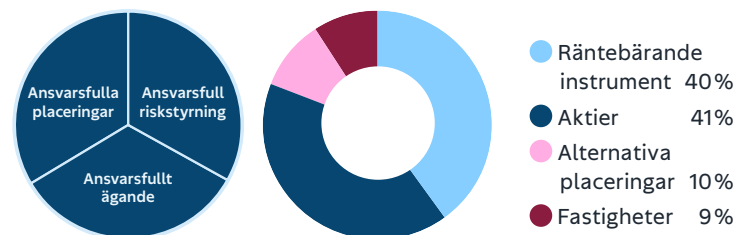
Folksamgruppens uppdrag är att skapa trygghet i livets alla skeden. Hos oss kan kunderna både försäkra sig och spara till pensionen. Vi försäkrar nästan varannan svensk och över två miljoner sparar till sin pension genom oss. Vårt mål är att ha branschens nöjdaste kunder och vår vision är att våra kunder ska känna sig trygga i en hållbar värld.

Som en av Sveriges största investerare förvaltar vi 700 miljarder kronor i försäkringspremier, pensioner och sparande. Det ger oss både ett stort ansvar och en betydande möjlighet att bidra till en mer hållbar utveckling genom våra investeringar.

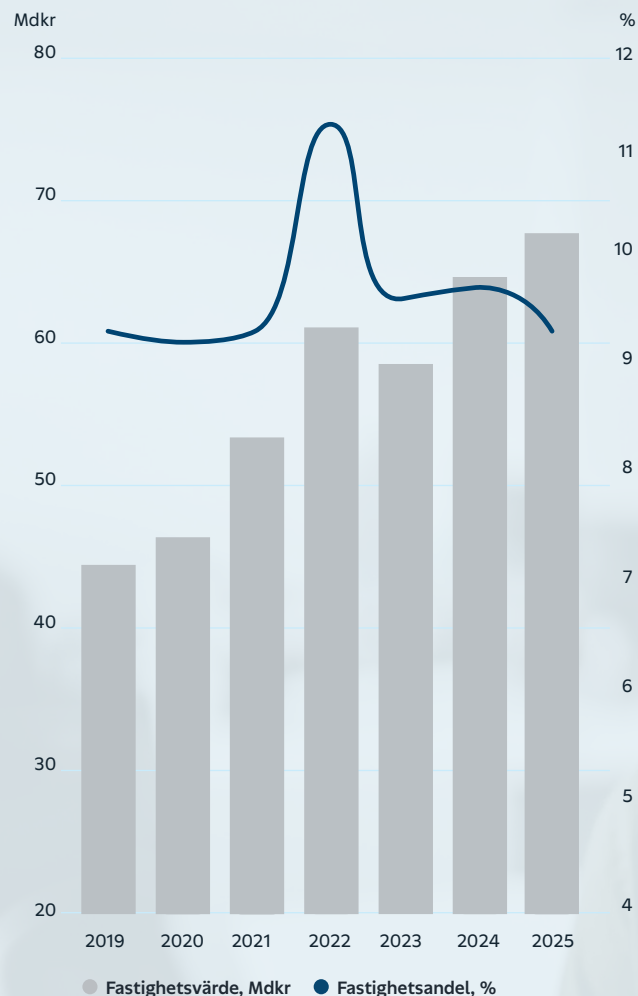
Vi strävar efter att vara ledande inom ansvarsfull kapitalförvaltning och samtidigt leverera konkurrenskraftig avkastning. Vårt arbete utgår från tre huvudprinciper:

- **Ansvarsfull riskstyrning**, vi försöker hitta en god balans mellan trygghet och potential till avkastning.
- **Ansvarsfulla investeringar**, vilket innebär att hållbarhet genom-syrar alla investeringsbeslut och vi gör även riktade investeringar i exempelvis gröna och sociala obligationer.
- **Ansvarsfullt ägande**, vilket innebär hur vi arbetar med hållbarhetsfrågor och ägarstyrning i de tillgångar vi äger.

Fastigheter är ett viktigt tillgångsslag och de direktägda fastigheterna utgör nio procent av Folksamgruppens förvaltade kapital. Målet är att förvalta en långsiktigt effektiv och stabil fastighetsportfölj med en real årlig avkastning på minst 3,5 procent. Portföljen ska bestå av kvalitativa, effektiva och hållbara fastigheter på tillväxtorter runt om i Sverige.



Fastighetsexponering



Folksams fastighetsverksamhet

Inom fastighetsverksamheten strävar vi efter att skapa hög riskjusterad avkastning för våra uppdragsgivare. Genom att strategiskt äga, förvärva, avyttra och utveckla fastigheter på utvalda tillväxtorter i Sverige skapar vi långsiktigt värde och framtida möjligheter.

Vår fastighetsportfölj har ett totalt värde om 68 miljarder kronor och omfattar 152 fastigheter, däribland 6 300 bostadslägenheter och 577 000 kvadratmeter lokaler. Beståndet består huvudsakligen av kontorsfastigheter i Stockholms innerstad, kompletterat med bostäder i Storstockholm och Skåne.

Folksams fastighetsverksamhet drivs av ett dedikerat team på åtta medarbetare. Målet är att investera i välbelägna fastigheter som möter dagens krav på både effektivitet och hållbarhet. Fokus ligger på attraktiva kontorsfastigheter i Stockholm, Göteborg och Malmö, samt bostäder och fastigheter med långsiktigt stabila hyresflöden. Under den senaste tioårsperioden har över 37 miljarder kronor investerats i nya fastigheter och planen är att fortsätta utveckla portföljen i takt med att det förvaltade kapitalet växer.

Under 2025 har vår strategi att investera i hållbara och trygga bostäder lett till förvärv av fem bostadsfastigheter i attraktiva lägen i Stockholm och Skåne. Dessa fastigheter kompletterar vår fastighetsportfölj väl och bidrar till långsiktig stabilitet i alla marknadslägen.

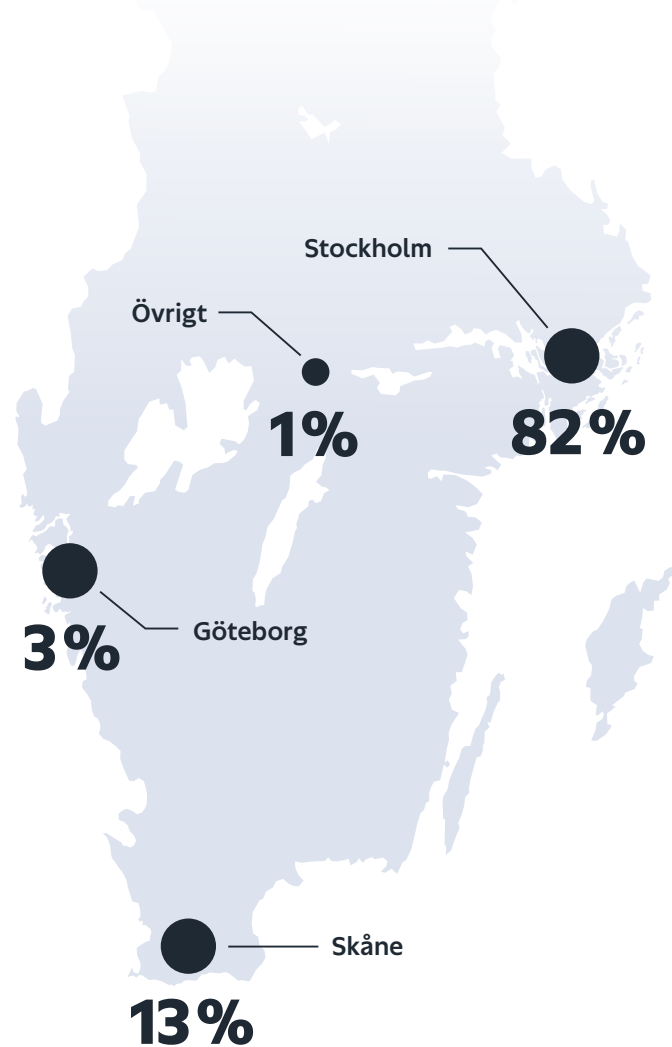
Extern förvaltning

Vi på Folksam koncentrerar oss på att utveckla fastighetsportföljen och dess enskilda objekt medan vår strategiska samarbetspartner Newsec hanterar den lika viktiga löpande kundvården och förvaltningen av fastigheterna. Denna ansvarsuppdelning gör att vi kan fokusera på både värdeskapande och samtidigt skapa goda förutsättningar för en effektiv förvaltning. Vårt partnerskap utvecklas ständigt för att förbättra organisation och fastighetsportfölj.

Under året tecknades nya förvaltningsavtal med Riksbyggen och Newsec. Riksbyggen tar över förvaltningen av bostadsbeståndet och Newsec ansvarar för det kommersiella beståndet samt den ekonomiska förvaltningen från och med 1 januari 2026.

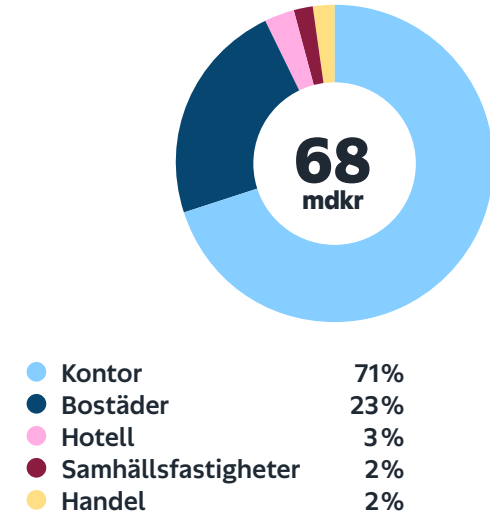
Fastighetsvärde

andel per ort



Fastighetsvärde

andel per fastighetstyp



152 fastigheter
991 000 kvadratmeter
6 300 bostadslägenheter
577 000 kvadratmeter lokaler

En ansvarsfull fastighetsägare

Hållbarhet som grund för långsiktig värdeutveckling

Vi är en långsiktig och engagerad fastighetsägare med målet att erbjuda lokaler, som bidrar till företags utveckling och framgång, och bostäder där människor trivs och känner sig trygga.

För oss är det centralt att också vara en ansvarsfull fastighetsägare. Vi ser att hållbarhetsprestanda blir en allt viktigare faktor för fastigheters attraktivitet och värdeutveckling. Ett miljömedvetet och socialt hållbart förhållningssätt integreras därför i hela verksamheten.

Hållbarhetsmål till 2030:

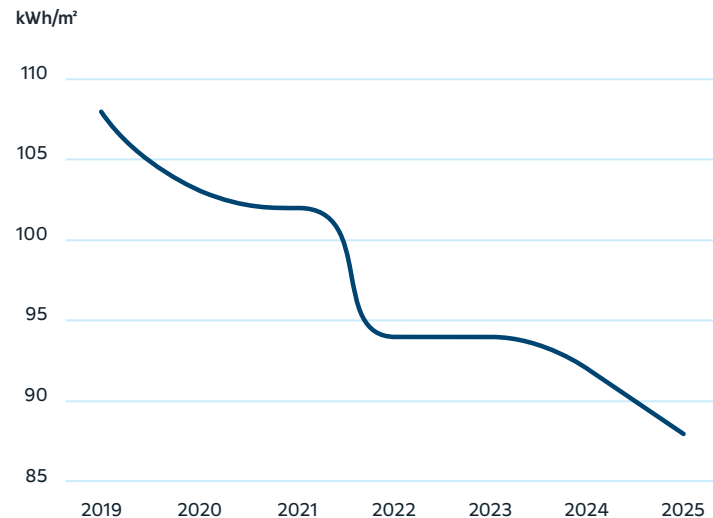
- -50 % CO₂e i scope 1 och 2 (basår 2019).
- -36 % CO₂e i scope 3 (basår 2024).
- -5 % energianvändning per år.
- Planerade och genomförda klimatriskåtgärder i hela portföljen.
- 100 % av lokalfastigheterna certifierade.
- NKI: minst 70 i bostadsportföljen och 75 i lokalportföljen.
- 100 % av leverantörerna godkända enligt ESG-krav, med 3–6 årliga stickprovskontroller av byggarbetsplatser.

”Det finns starka krafter i världen som nu ifrågasätter hållbarhetsarbete, och just därför är det extra viktigt att beaktandet av hållbarhetsfrågor fortsätter att vara en integrerad del av vår investeringsorganisation.”

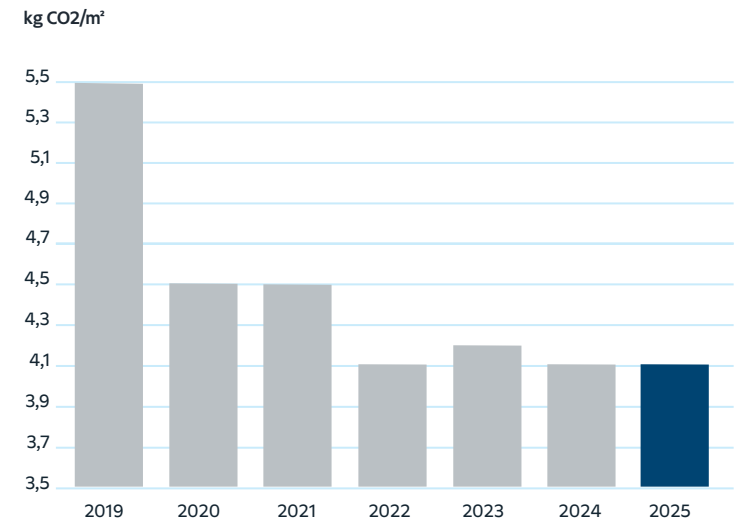
Marcus Blomberg, Chef Kapitalförvaltning och hållbarhet



Energianvändning



Koldioxidutsläpp



Miljöansvar

Klimatarbete

Folksamgruppen är en av initiativtagarna till den globala investerare-alliansen UN Convened Net Zero Asset Owner Alliance ("Nettonoll-alliansen"). Tillsammans med några av världens största pensions- och försäkringsaktörer har vi åtagit oss att nå nettonollutsläpp i investeringsportföljerna senast 2050.

För fastighetsinvesteringarna har arbetet främst fokuserat på att minska utsläppen i scope 1 och 2, som har minskat med 34 procent (mätt i kg CO₂/kvm) sedan 2019 tack vare energieffektiviseringsåtgärder och satsningar på förnybar energi. Under året har vi tagit fram en klimatomställningsplan som samlar strategin för att minska klimatpåverkan. Planen beskriver genomförda, pågående och kommande åtgärder och lyfter behovet av att stärka arbetet med scope 3-utsläpp, särskilt kopplade till materialinköp, byggprojekt och hyresgästernas energianvändning.

Energi

Energianvändningen står för en betydande del av fastigheternas klimatpåverkan. Vi arbetar kontinuerligt med att följa upp och optimera användningen av värme, el och kyla i varje fastighet. Detta kombineras med investeringar i tekniska åtgärder såsom solceller, spillvattenpumpar, frånluftsvärmepumpar och geolager. Under 2025 minskade energianvändningen med 5 procent, från 92 till 88 kWh per kvadratmeter och år.

Klimatrisker

Klimatförändringar innebär ökade risker för fastigheter, både gällande drift, underhåll och framtida värde. Vi analyserar därför portföljen utifrån flera klimatscenarier med fokus på risker som översvämningar, skred, erosion, och värmeböljor. För fastigheter med hög risk har förebyggande åtgärder planerats för att stärka motståndskraft och minska framtida skadekostnader.

Certifieringar

Vi certifierar våra fastigheter enligt BREEAM och Miljöbyggnad. Målsättningen är att alla lokalfastigheter ska vara certifierade, och vi arbetar även för att successivt höja nivåerna vid omcertifiering.

Vid utgången av 2025 var:

- 91% av bostadsbeståndets uthyrningsbara area certifierad
- 100% av lokalfastighetsbeståndets uthyrningsbara area certifierad.



Stampen 6:17 – ett tydligt exempel på hur cirkulärt byggande ger klimatnytta

Återbruksprojektet på Stampen 6:17 i Göteborg visar hur aktiva beslut tidigt i en lokalanpassning kan skapa stor klimatnytta utan att kompromissa med funktion eller kvalitet.

Genom en tidig kartläggning av vad som kunde återbrukas kunde stora delar av lokalens befintliga väggar, undertak, glaspartier och dörrar behållas. Till och med gipsväggar återanvändes – ett enkelt grepp som minskade både materialåtgång och utsläpp.

I stället för att byta ut installationssystem anpassades de efter den befintliga strukturen, vilket gav ytterligare besparingar i både resurser och kostnad. Resultatet talar för sig själv – cirka 58,5 ton CO₂e sparades – motsvarande cirka 66% lägre klimatpåverkan jämfört med en traditionell ombyggnad. Kort sagt – återbruksprojektet i Stampen 6:17 bevisar att cirkulära lösningar inte bara är bra för klimatet – det är en smart affär.

66%

Lägre klimatpåverkan jämfört med en traditionell ombyggnad.



Socialt ansvar – att skapa trygga och hållbara miljöer för människor och verksamheter

Folksamns vision är att våra kunder ska känna sig trygga i en hållbar värld. Som långsiktig fastighetsägare har vi därför ett tydligt socialt ansvar – att äga bostäder och lokaler där människor trivs, kan utvecklas och vill stanna kvar över tid.

Nöjda kunder – grunden för långsiktiga relationer

En central del i vårt fastighetsäggande är att säkerställa att våra hyresgäster trivs, utvecklas och vill stanna kvar hos oss. Våra förvaltningsleverantörer har ett tydligt uppdrag – att säkerställa att både bostäder och lokaler fungerar optimalt, att servicen är god och att fastigheterna sköts med omsorg.

Vi är övertygade om att detta bäst uppnås genom lyhördhet och närvaro. En aktiv och kontinuerlig kunddialog ger oss värdefulla insikter om hyresgästernas behov och förväntningar. Dessa insikter driver utvecklingen av våra tjänster, vår service och våra erbjudanden.

Vi genomför årliga kundundersökningar i både bostads- och lokalportföljen som en central del av vårt förbättringsarbete. Årets resultat för lokaler visar en tydlig ökning i kundnöjdheten, vilket bekräftar att våra satsningar gör skillnad. Nöjda kunder väljer att bo och verka hos oss längre – vilket stärker både våra relationer och vår affär.

Trygga arbetsplatser och ansvarfulla leverantörsled

Som stor beställare har vi ett ansvar att säkerställa att arbetet på våra fastigheter utförs på ett säkert och ansvarfullt sätt. Alla ramavtal och upphandlingar ska genomföras i enlighet med Folksamgruppens inköspolicy och uppförandekod för leverantörer. Uppförandekoden tydliggör att leverantörer ska bidra till en hållbar utveckling genom att ta ansvar för frågor som mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och antikorruption.

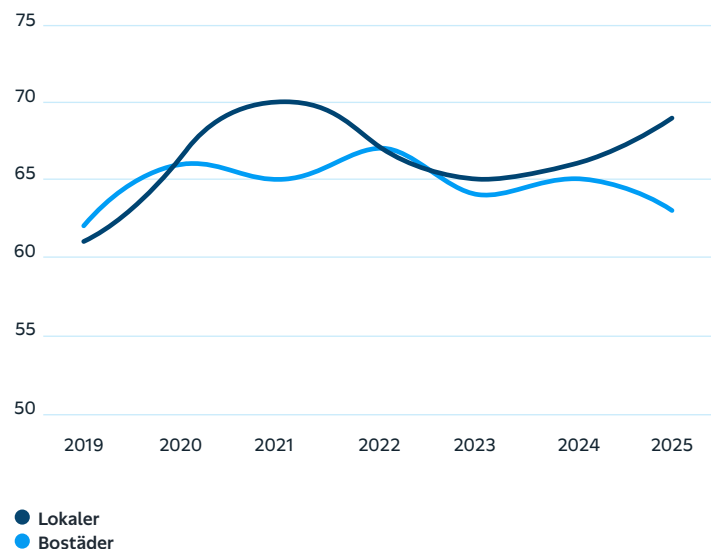
Förvaltningsleverantören följer upp godkända leverantörer för att säkerställa efterlevnad av kraven.

Utöver detta genomför Folksam årliga, oanmälda och oberoende stickprovskontroller på byggarbetsplatser. Kontrollerna säkerställer att arbetsmiljölagar och regler efterlevs och att alla personer på arbetsplatsen är registrerade samt försäkrade. Resultaten rapporteras efter varje kontroll och används som underlag för vidare förbättringar.

Socialt ansvar som en del av den långsiktiga värdeskapande strategin

Genom att förena trygghet, service, kvalitet och ansvarsfulla samarbeten bidrar vi till att skapa långsiktigt hållbara miljöer för både boende och verksamheter. Vårt arbete med social hållbarhet är en naturlig del av vår affärsmodell och en grund för vår vision – att våra kunder ska känna sig trygga i en hållbar värld.

Nöjd-Kund-Index



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 pensionssparande.

Vår vision

Våra kunder ska känna sig trygga i en hållbar värld.

Vår affärsidé

Vi är kundernas företag som erbjuder försäkringar och pensionssparande som skapar trygghet och gillas av många.

Vårt övergripande mål

Vi ska ha försäkrings- och pensionssparandebansrens mest nöjda kunder.



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