



2022

En ansvarsfull
fastighetsägare

Folksam



Under de senaste sju åren (sedan omstarten av fastighetsverksamheten) har snittavkastningen i portföljen uppgått till 10,8% per år, nästan en procentenhet högre än branschen i övrigt.





Lars Johnsson

Fastighetsdirektör
Folksam

Ett bra år för Folksams fastigheter

År 2022 blev mycket annorlunda än förväntat. Det mest omvälvande var givetvis Rysslands invasion av Ukraina i slutet av februari, vilket medfört ett otroligt stort mänskligt lidande. Därutöver påverkade den både den svenska och den globala ekonomin genom högre energi- och matpriser och ökad osäkerhet. Inflationstrycket var starkt redan i början av året och förvånade på uppsidan i princip hela resten av året. Det fick centralbankerna att tidigarelägga och öka räntehöjningstakten. Detta ledde till fallande värden för vissa fastighetstyper och stor osäkerhet på fastighetsmarknaden.

Den underliggande ekonomiska tillväxten under året visade sig dock vara förvånansvärt robust, inte minst tack vare en mycket stark arbetsmarknad. Den allmänna förväntningen på en kommande lågkonjunktur, och kanske till och med en recession, växte sig successivt starkare under året. Efterfrågan på hyresmarknaden har trots det varit fortsatt hög och vi hyrde under året ut tomma lokaler i vårt bestånd för 63 mkr i årshyra.

Det blev till slut ett bra år för Folksams fastigheter. På förvärvs- sidan tillträdde vi nio nyinköpta objekt, tre nybyggda bostadsfastigheter i Skåne och fem kontorsfastigheter och ett hotell i Stockholm. Kundnöjdheten bland våra bostadskunder fortsatte att utvecklas bra och på energisidan överträffade vi målet med en sänkning av energianvändningen ner till låga 94 kWh/kvm. Vi lyckades förlänga stora hyresavtal och hyran i omförhandlade och förlängda avtal ökade i snitt med 23%. Sammantaget ökade vi driftnettot

i ett jämförbart bestånd med drygt 4% och hade en totalavkastning på totalt kapital om 5,8%. Det sticker ut som ett väldigt bra resultat i marknaden (MSCI-index var 2,5%). Under de senaste sju åren (sedan omstarten av fastighetsverksamheten) har snittavkastningen i portföljen uppgått till 10,8% per år, nästan en procentenhet högre än branschen i övrigt. Det är vi väldigt glada och stolta över.

Inför det kommande året ser vi flera stora utmaningar. Det gäller inte bara oss utan hela branschen. Det är stora kostnadsökningar på driftsidan, högre byggkostnader, högre vakansgrad för kontor och en hyresmarknad som naturligtvis inte kommer att stå opåverkad av konjunktur-utvecklingen och en svag utveckling av BNP. Samtidigt har vi i vår portfölj några större avflyttningar som kommer att påverka resultatet negativt.

Vi står dock väl rustade för att möta dessa utmaningar. Utvecklingen på fastighetsmarknaden kommer att ge oss möjligheter till bra förvärv och vårt förvaltningssamarbete med Newsec är vässat och väloljat. Numera är vi nästan 100 personer som dedikerat jobbar med den växande fastighetsportföljen. Vi är samspelade och täcker in de kompetensområden som behövs för att göra ytterligare ett riktigt bra år.

Lars Johnsson
Fastighetsdirektör

Året i korthet

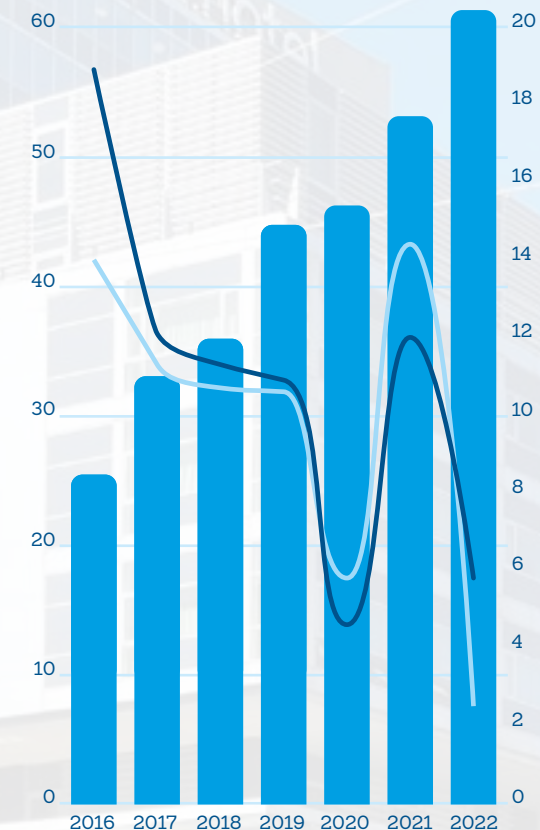
- **Förvärv av fastigheter för 3,7 miljarder kronor**, bland annat den stora kontors- och hotellfastigheten Vasahuset på Vasagatan i centrala Stockholm.
- **Färdigställande och tillträde av tre nyproducerade flerbostadshus i Skåne**; 142 lägenheter i Ängelholm och 51 lägenheter i Helsingborg.
- **Fortsatt aktivt arbete med våra befintliga kunder** vilket inte minst visar sig i att kundnöjdheten hos våra bostadshyresgäster fortsätter i positiv trend och att vi under året lyckats omförhandla och förlänga avtal med många stora och viktiga kontorskunder.
- **Energianvändningen i beståndet fortsätter att minska**, från 102 till 94 kilowattimmar per kvadratmeter. För att minska energianvändningen i fastigheterna i den takt vi vill och i linje med de mål vi har satt upp i Nettonollalliansen har vi under året investerat 40 miljoner kronor i olika energiprojekt.
- **Ett omfattande ROT-projekt har under året slutförts** i en bostadsfastighet i centrala Stockholm.

96%
uthyrningsgrad

+4%
driftnetto,
förändring i ett
jämförbart
bestånd

+5,8%
totalavkastning

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Fastighetsvärde (Mdkr)	61	53	46	45	36	33	25
Direktavkastning (%)	3,1	3,2	3,1	3,1	3,2	3,5	3,8
Värdetförändring (%)	2,6	8,6	1,4	7,6	7,9	8,4	14,6
Totalavkastning (%)	5,8	12,0	4,6	10,9	11,3	12,1	18,9
Överskottsgrad (%)	71	72	72	70	69	71	70
Ekonomisk uthyrningsgrad (%)	96	96	95	95	96	96	97
Omsättning (Mkr)	2 455	2 145	2 043	1 732	1 578	1 370	1 176
Driftnetto (Mkr)	1 743	1 539	1 466	1 208	1 090	967	829



● Fastighetsvärde, Mdkr
● Totalavkastning, %
● MSCI Svenskt Fastighetsindex, %

Folksam fastighetsverksamhet

Folksamgruppen är en av Sveriges största investerare och förvaltar över 550 miljarder kronor. Vi 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 i omställningen till ett mer hållbart samhälle. Fastigheter är ett viktigt tillgångsslag och de direktägda fastigheterna utgör just nu drygt elva procent av Folksamgruppens förvaltade kapital.

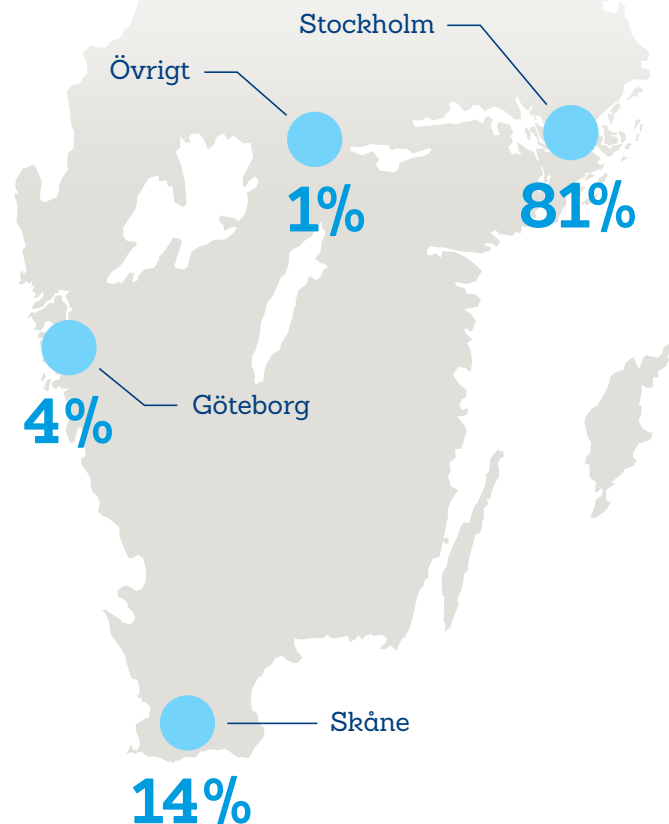
Vi investerar i attraktiva fastigheter för både boende och företag, huvudsakligen i Stockholm, Skåne och Göteborg. För oss går fastighetsägande helt i linje med Folksams vision att våra kunder ska känna sig trygga i en hållbar värld. Vår strävan är att äga hus som är välbelägna och som möter dagens krav 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 ska kunna 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 för sammanlagt 3,7 miljarder kronor. Vid utgången av 2022 uppgick det totala fastighetsvärdet till 61,4 miljarder kronor fördelat på 140 fastigheter.

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 både organisation och fastighetsportfölj.

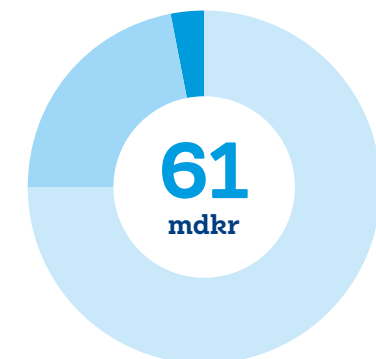
Fastighetsvärde

andel per ort



Fastighetsvärde

andel per fastighetstyp



Lokaler	75%
Bostäder	22%
Övrigt	3%



140 fastigheter

894 000 kvadratmeter

5 300 bostadslägenheter

533 000 kvm lokaler

Våra kunder ska känna sig trygga i en hållbar värld

Folksamns 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 lokaler, bostäder och miljöer till våra kunder. 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 de och våra hus mår bra.

Uthyrningsåret

Under året har vi nyuthyrvt vakanta kontorslokaler om 16 000 kvadratmeter och med en årshyra om 63 (61) mkr. Vår nettouthyrning uppgick till -12 mkr (18). Hyresmarknaden för bostäder och kontor är än så länge fortsatt stabil. Kontoren i Folksamns fastighetsportfölj finns i attraktiva lägen där efterfrågan fortsättningsvis bedöms vara stark, trots en sannolik kommande avmattning på arbetsmarknaden. 2022 var den totala uthyrningsgraden i portföljen 96 procent.

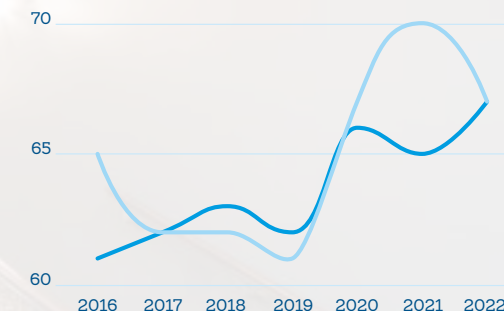
Nöjda kunder

Vi genomför årliga kundundersökningar och arbetar aktivt med att följa upp och förbättra vår leverans mot kund. Nöjda kunder som trivs fortsätter att hyra av oss, vilket stärker vår affär. Vi har fortsatt att arbeta aktivt med våra befintliga kunder, vilket inte minst visar sig i att kundnöjdheten hos våra bostadshyresgäster fortsätter utvecklas positivt och att vi under året lyckats omförhandla och förlänga avtal med många stora och viktiga kontorskunder.

Gröna hyresavtal

Klimatfrågan är viktig för Folksam liksom för våra kunder. Allt fler kunder väljer också att teckna gröna hyresavtal med oss. Under 2022 var 76% av antalet nya och omförhandlade hyresavtal gröna. Genom det gröna hyresavtalet åtar sig hyresvärd och hyresgäst att minska miljöpåverkan från fastighetens lokaler när det gäller frågor som till exempel energi, inomhusmiljö, materialval och avfallshantering. Vi är övertygade att vi genom samverkan med våra kunder kan nå längre i vår ambition att minska miljöbelastningen.

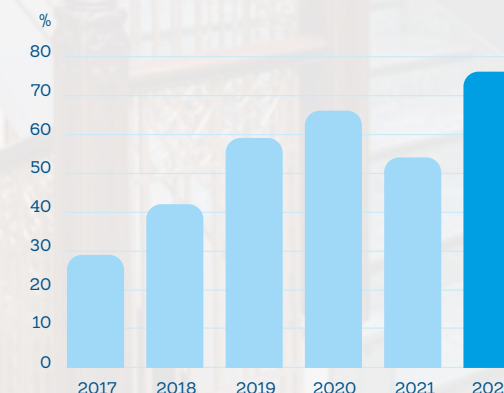
Nöjd-Kund-Index



● Lokaler
● Bostäder

Gröna hyresavtal

(Andel av antal ny- och omförhandlade kommersiella hyresavtal)



Att vara en ansvarsfull fastighetsägare

Hållbarhet

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; energi, klimat och miljöcertifieringar.

Mål

Målområde	Mål	Utfall 2022
Certifiering	Alla lokalfastigheter ska vara miljöcertifierade	96%
Energi	Energianvändningen ska minska med 3 procent årligen	-7%
Klimat	Från 2019 till 2025 ska koldioxidutsläppen minska med 29 procent	-29%

Certifieringar

Vi miljöcertifierar våra fastigheter enligt BREEAM In-Use och Miljöbyggnad. Vårt mål är att alla lokalfastigheter ska vara miljöcertifierade. Ambitionen är också att successivt höja certifieringsnivå vid omcertifieringar. 96 procent av lokalfastighetsbeståndet och 75 procent av det totala beståndet var certifierat vid utgången av 2022, baserat på uthyrningsbar area.

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 2022 har vi investerat 40 miljoner kronor i olika energibesparande projekt, bland annat har två solcellsanläggning uppförts och ett geoenergilagertagits i bruk. Energianvändningen under 2022 har minskat med 7 procent från 102 till 94 kilowattimmar per kvadratmeter.

Klimat

Folksamgruppen är en av initiativtagarna till Nettonollalliansen, lanserad under klimatmötet i New York i september 2019. Alliansen innebär att Folksam – tillsammans med några av världens största pensions- och försäkringsbolag – har åtagit sig att våra placeringsportföljer ska ha nettonollutsläpp av växthusgaser till år 2050.

Under 2022 arbetade vi vidare mot våra klimatdelmål; att fastighetsportföljens klimatavtryck ska minska med 29 procent fram till 2025 (scope 1 och 2). Vi har fortsatt att avveckla uppvärmning från fossilt bränsle och gått över från naturgas till biogas i ett par av fastigheterna. Vi kompenserar för våra utsläpp (inköpt fastighetsel, fjärrvärme, fjärrkyla och vatten) och all inköpt el är märkt med Naturskyddsföreningens Bra Miljöval.

Klimatrisker

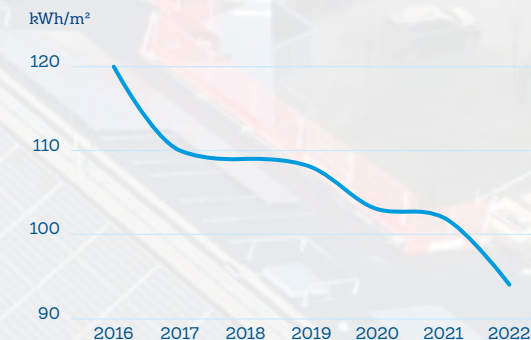
Tillsammans med Newsec som förvaltar våra fastigheter arbetar vi systematiskt med våra klimatrisker. Genom utbildningar och temadagar stärker vi löpande kompetensen inom verksamheten parallellt med att vi i affärsplaneringen arbetar med att identifiera, kvantifiera, prioritera och planera eventuella åtgärder som kan behöva genomföras inom fastigheterna.

Återbruk

För att minska klimatpåverkan från våra ombyggnadsprojekt har vi under året ökat vårt fokus på återbruk. Vi har inlett samarbeten med partners med spetskunskap inom återbruksombyggnationer. Dessutom har vi signerat en avsiktsförklaring tillsammans ett fyrtiotal andra privata och offentliga fastighetsaktörer inom Göteborgsregionen. Avsiktsförklaringen rymmer flera löften som ska vara genomförda 2024, bland annat att utveckla kompetens, ställa krav och sätta egna mål för återbruk. Målet är en väl utvecklad återbruksmarknad till 2025.

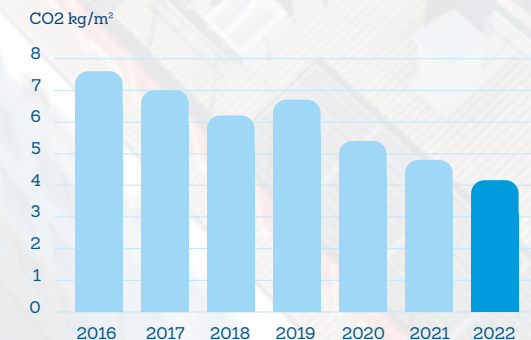
Energianvändning

(fastighetsel, normalårskorrigerad värme och kyla)



Koldioxidutsläpp

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





Om Folksam

Det är vårt jobb att ge trygghet i livets alla skeden. Hos oss kan kunden försäkra sig själv, sina nära och kära, sina ägodelar samt spara till pensionen. Nästan varannan person i Sverige är försäkrad i Folksamgruppen och över tre miljoner människor sparar långsiktigt till sin pension hos oss. Det gör Folksamgruppen till en ledande aktör inom försäkring och pensionssparande i Sverige.

Folksam är ett ömsesidigt – det vill säga kundägt – företag. Det innebär att kund och ägare är samma. Istället för att dela ut vinsten till aktieägare går den tillbaka till kunderna.

Vårt bolags ömsesidighet, storlek och verksamhet medför ett ansvar. Som stor aktör och investerare har vi möjlighet att påverka, vara långsiktiga och bidra till en hållbar utveckling. Därför gör vi affärer som ökar tryggheten för kunderna samtidigt som vi värnar om människa och miljö. Vår målsättning är att vara ledande när det gäller hållbarhet. Vårt klimatmål är att ha nettonollutsläpp av växthusgaser i den egna verksamheten till 2030 och i placeringsportföljerna till 2050.

För kontakt och mer information om Folksams fastighetsverksamhet besök

vår hemsida: folksam.se/fastigheter

Folksam