



# TRENUM

Fastigheter skapade för din framtid

# Trenum Bokslutskommuniké

januari-december 2024



Skutan, Karlstad

Trenum äger, förvaltar och utvecklar bostäder i Sverige. Fastighetsbeståndet är främst beläget i Sveriges tre storstadsregioner och regionstäder och består till stor del av nyproducerade bostäder och bostäder under produktion.

Trenum AB ägs av Fastighets AB Balder och Tredje AP-fonden med 50 % vardera.

# Perioden i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

## Januari-december 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 614 835 Tkr (537 173).
- Driftsöverskottet uppgick till 475 388 Tkr (417 330).
- Överskottsgraden uppgick till 77 % (78).
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97 % (96).
- Genomsnittlig ränta uppgick per 2024-12-31 till 3,48 % inkl ägarlån (4,25).  
Banklårens genomsnittliga ränta uppgick per 2024-12-31 till 3,26 % (3,83).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 145 103 Tkr (106 441).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -370 368 Tkr (-411 299).  
Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,4 % (4,2).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -242 324 Tkr (-349 498).

	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Hyresintäkter, Tkr	614 835	537 173	439 259	400 553	355 854
Förvaltningsresultat, Tkr	145 103	106 441	195 680	230 826	187 918
Resultat efter skatt, Tkr	-242 324	-349 498	705 330	930 968	431 355
Förvaltningsfastigheter, Tkr	12 557 839	12 322 361	11 798 338	11 351 132	8 773 748
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97	96	96	96	96
Soliditet, %	28,1	30,7	34,5	30,5	28,9
Belåningsgrad, %	49,2	40,8	38,7	44,0	41,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,4	3,3	6,0	3,6
Direktavkastning, %	4,4	4,2	3,9	3,7	3,9



## Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen nedan presenterar Trenum sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans-, eller ränteförändring.

Trenums resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar.

Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat. Inget av detta har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument. Skatten är beräknad efter den vid var tid gällande skattesatsen.

## Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis

Tkr	2024 31 dec	2024 30 sept	2024 30 juni	2024 31 mars	2023 31 dec	2023 30 sept	2023 30 juni	2023 31 mars	2022 31 dec
Hyresintäkter	632 100	612 300	599 300	582 700	564 800	518 400	513 800	514 800	436 300
Fastighetskostnader	-136 000	-122 700	-121 000	-118 600	-116 500	-107 600	-106 800	-105 400	-91 500
<b>Driftsöverskott</b>	<b>496 100</b>	<b>489 600</b>	<b>478 300</b>	<b>464 100</b>	<b>448 300</b>	<b>410 800</b>	<b>407 000</b>	<b>409 400</b>	<b>344 800</b>
Överskottsgrad	78 %	80 %	80 %	80 %	79 %	79 %	79 %	80 %	79 %
Förvaltnings- och administrationskostnader	-47 300	-48 300	-47 500	-43 500	-41 400	-39 500	-39 500	-39 400	-32 000
<b>Rörelseresultat</b>	<b>448 800</b>	<b>441 300</b>	<b>430 800</b>	<b>420 600</b>	<b>406 900</b>	<b>371 300</b>	<b>367 500</b>	<b>370 000</b>	<b>312 800</b>
Finansnetto, inkl tomträttsavgäld	-213 200	-235 700	-253 200	-271 000	-264 000	-260 000	-234 400	-223 900	-137 600
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>235 600</b>	<b>205 600</b>	<b>177 600</b>	<b>149 600</b>	<b>142 900</b>	<b>111 300</b>	<b>133 100</b>	<b>146 100</b>	<b>175 200</b>
Skatt	-48 500	-42 400	-36 600	-30 800	-29 400	-22 900	-27 400	-30 100	-36 100
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>187 100</b>	<b>163 200</b>	<b>141 000</b>	<b>118 800</b>	<b>113 500</b>	<b>88 400</b>	<b>105 700</b>	<b>116 000</b>	<b>139 100</b>



# Fastighetsbestånd

Trenum äger, förvaltar och utvecklar bostäder i Sverige. Fastighetsbeståndet är främst beläget i Sveriges tre storstadsregioner och regionstäder och består till stor del av nyproducerade bostäder och bostäder under produktion.

## Förvaltningsfastigheter

Trenum ägde den 31 december 61 förvaltningsfastigheter (58) med en uthyrningsbar yta om 309 495 kvm (288 521) till ett värde om 12 557 839 Tkr (12 322 361).

## Fastighetsvärdering

Trenums förvaltningsfastigheter redovisas utifrån interna värderingar, värderade enligt avkastningsmetoden.

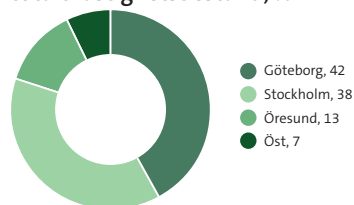
Fastigheter under uppförande och projektfastigheter för egen förvaltning värderas till marknadsvärde reducerat med bedömd entreprenadutgift samt projektrisk, vilket oftast sammanfaller i en värdering till anskaffningsvärde. Per den 31 december uppgick Trenums genomsnittliga direktavkastningskrav till 4,4 % (4,2) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning, vilket är 0,2 procentenheter högre jämfört med årsskiftet. För att kvalitetssäkra de interna värderingarna låter Trenum löpande externvärdera delar av beståndet. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

## Trenums fastighetsbestånd per 2024-12-31 <sup>1)</sup>

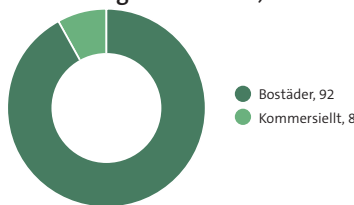
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Tkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Tkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Tkr	Redovisat värde, %
<b>Fördelat per region</b>								
Stockholm	30	108 075	237 611	2 199	231 944	98	4 715 400	38
Öresund	14	46 205	91 360	1 977	88 075	96	1 669 100	13
Göteborg	12	134 853	279 526	2 073	267 428	96	4 203 881	34
Öst	5	20 362	45 833	2 251	44 701	98	927 000	7
<b>Totalt exklusive projekt</b>	<b>61</b>	<b>309 495</b>	<b>654 330</b>	<b>2 114</b>	<b>632 148</b>	<b>97</b>	<b>11 515 381</b>	<b>92</b>
Projekt för egen förvaltning			0		0	0	1 042 458	8
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>61</b>	<b>309 495</b>	<b>654 330</b>	<b>2 114</b>	<b>632 148</b>	<b>97</b>	<b>12 557 839</b>	<b>100</b>
<b>Fördelat per fastighetskategori</b>								
Bostäder	57	260 028	554 342	2 132	541 425	98	10 563 781	84
Kommersiellt	4	49 467	99 988	2 021	90 723	91	951 600	8
<b>Totalt exklusive projekt</b>	<b>61</b>	<b>309 495</b>	<b>654 330</b>	<b>2 114</b>	<b>632 148</b>	<b>97</b>	<b>11 515 381</b>	<b>92</b>
Projekt för egen förvaltning			0		0	0	1 042 458	8
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>61</b>	<b>309 495</b>	<b>654 330</b>	<b>2 114</b>	<b>632 148</b>	<b>97</b>	<b>12 557 839</b>	<b>100</b>

1) Tabellen ovan avser de fastigheter som Trenum ägde vid periodens slut. Sålda fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden.

Redovisat värde per region, totalt fastighetsbestånd, %



Redovisat värde per fastighetskategori, totalt fastighetsbestånd, %



# Hyresgäster

Trenums hyresintäkter kommer till största delen från bostäder. Inkluderas bostäder under produktion består fastighetsbeståndet till 92 % av bostäder.

Per 2024-12-31 uppgår antalet lägenheter till 4 985 st.

Hyresintäkterna från de kommersiella ytorna kommer till 36 % från statliga och kommunala hyresgäster.

## Hyresgäster 2024-12-31

	Antal lägenheter	Kontrakterad hyra, Tkr	Andel, %
Bostäder	4 985	541 425	86
Kommersiellt	–	90 723	14
– varav stat och kommun	–	32 623	36
– varav övriga kommersiella	–	58 100	64
<b>Summa</b>	<b>4 985</b>	<b>632 148</b>	<b>100</b>

## Trenums 10 största hyresgäster

per 2024-12-31

- Göteborgs kommun
- Lunds Universitet
- Ica Sverige
- Boo Boo Living
- Bokoop Kooperativ Hyresgästf.
- Attendo Sverige
- Skovronskyy Building Home
- Beautiful Apartments i Nacka
- Praktikertjänst
- Sportlife

# Pågående projekt

Trenum har ca 590 lägenheter under produktion vilka bedöms färdigställas mellan 2025 och 2026.

## Produktionsstartade projekt

Kommun	Fastighet	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm	Bedömd investering, Mkr	Färdigställande
Karlstad	Skutan 2	459	21 333	988	2025
Göteborg	Högsbo 55:4	128	10 140	527	2026
<b>Summa</b>		<b>587</b>	<b>31 473</b>	<b>1 515</b>	

# Finansiering

Räntebärande skulder uppgick per 31 december till 6 331 613 tkr (5 115 320) och avsåg säkerställda banklån och certifikat. Genomsnittlig räntebindning uppgick till 2,1 år (1,9) och genomsnittlig kreditbindning uppgick till 0,7 år (1,1). Genomsnittlig ränta var på bokslutsdagen 3,3 % (3,8).

## Certifikatprogram

Trenum har etablerat ett certifikatprogram med en ram om 2 000 000 tkr, utestående certifikatvolym per 31 december uppgick till 1 056 000 tkr. Teckningsåtaganden från ägarna Tredje AP-fonden och Fastighets AB Balder fungerar som back-up för certifikatprogrammet.

Finansiella nyckeltal	2024 31 dec	2023 31 dec
Belåningsgrad, %	49,2	40,8
Soliditet, %	28,1	30,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,4
Genomsnittlig kreditbindning, år	0,7	1,1
Genomsnittlig räntebindning, år	2,1	1,9
Genomsnittlig ränta, %	3,3	3,8

Förfallostruktur	Kreditbindning, Tkr	Andel, %	Räntebindning, Tkr	Andel, %
inom ett år	4 856 295	77	1 873 565	30
1-2 år	1 475 318	23	2 658 048	42
2-3 år	–	–	–	–
3-4 år	–	–	500 000	8
4-5 år	–	–	800 000	12
> 5 år	–	–	500 000	8
<b>Summa</b>	<b>6 331 613</b>	<b>100</b>	<b>6 331 613</b>	<b>100</b>

# Hållbarhet

Trenum är en långsiktig fastighetsägare som strävar efter att utveckla attraktiva bostäder och områden och på så sätt bidra till en långsiktig hållbar samhällsutveckling.

Detta görs genom att aktivt arbeta med såväl ekonomisk och social som miljömässig hållbarhet.

Trenum har en omfattande portfölj under produktion och alla fastigheter som bolaget bygger i egen regi certifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande. All el som köps in till fastigheterna är grön el och stort fokus ligger på ökad energieffektivitet, men också på att hitta lösningar för att minska avfall och öka återvinning såväl i byggprocessen som vid användning av färdigställda fastigheter. Nedan följer några exempel på aktiviteter:

## Digitalisering av fastigheter

Med hjälp av smarta tekniska styrsystem förbättras energianvändningen kontinuerligt.

## Ökad återvinning

Genom att tillhandahålla effektiva lösningar för avfallshantering minskas mängden avfall som går till deponi.

## Hållbara material

Vid renovering och nyproduktion är målet att minimera spill och avfall genom att samordna inköp och återbruka material.

## Utveckling av områden

För Trenum är det viktigt att vi bidrar till att utveckla områden och stadsdelar där fastigheterna finns. Detta gör vi genom att delta i mängd olika projekt tillsammans med lokala aktörer, med fokus på att öka trygghet och trivsel i och omkring områdena.

31 000 kvm  
under produktion  
miljöcertifieras

Skogsflyet, Norrköping



# Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Hysesintäkter	159 506	144 531	614 835	537 173
Fastighetskostnader	-35 096	-31 398	-139 447	-119 843
<b>Driftsöverskott</b>	<b>124 410</b>	<b>113 133</b>	<b>475 388</b>	<b>417 330</b>
Överskottsgrad	78 %	78 %	77 %	78 %
Förvaltnings- och administrationskostnader	-12 021	-12 873	-57 254	-48 848
Finansnetto	-65 060	-74 740	-273 031	-262 041
- varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	-249	-237	-951	-916
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>47 329</b>	<b>25 520</b>	<b>145 103</b>	<b>106 441</b>
<i>Värdeförändringar</i>				
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-60 255	-42 505	-370 368	-411 299
Värdeförändringar derivat	60 595	-105 031	-20 013	-75 603
<b>Värdeförändringar totalt</b>	<b>340</b>	<b>-147 536</b>	<b>-390 381</b>	<b>-486 901</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>47 669</b>	<b>-122 016</b>	<b>-245 278</b>	<b>-380 460</b>
Inkomstskatt	-18 978	11 063	2 954	30 963
<b>Periodens/årets resultat <sup>1)</sup></b>	<b>28 691</b>	<b>-110 953</b>	<b>-242 324</b>	<b>-349 498</b>

1) Koncernen har inga poster som redovisas i Övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med periodens/årets resultat.



## Koncernens rapport över finansiell ställning

Tkr	2024 31 dec	2023 31 dec
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	12 557 839	12 322 361
Leasingavtal; nyttjanderätt	34 570	31 288
Andelar i intressebolag	21 800	21 800
Derivat	34 018	54 032
Fordringar	90 162	71 599
Likvida medel	139 270	70 767
<b>Summa tillgångar</b>	<b>12 877 657</b>	<b>12 571 847</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	3 619 764	3 862 088
Ägarlån	1 983 435	2 697 120
Uppskjuten skatteskuld	598 637	617 277
Räntebärande skulder	6 331 613	5 115 320
Derivat	–	–
Leasingskuld	34 570	31 288
Övriga skulder	309 638	248 752
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>12 877 657</b>	<b>12 571 847</b>

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	2024 31 dec	2023 31 dec
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>3 862 088</b>	<b>4 211 586</b>
Periodens/årets totalresultat	–242 324	–349 498
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>3 619 764</b>	<b>3 862 088</b>

# Koncernens rapport över kassaflöden

Tkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Driftsöverskott	475 388	417 330
Förvaltnings- och administrationskostnader	-57 254	-48 848
Återläggning av avskrivningar	145	134
Betalt finansnetto	-273 031	-262 041
Betald skatt	-15 686	-12 903
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>129 562</b>	<b>93 672</b>
Förändring rörelsefordringar	-20 626	83 261
Förändring rörelseskulder	60 886	-419 312
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>169 822</b>	<b>-242 378</b>
Förvärv av fastigheter	0	0
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-654 797	-945 206
Försäljning av fastigheter	48 952	9 884
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-41	-91
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-605 886</b>	<b>-935 413</b>
Förändring ägarlån	-713 685	713 685
Upptagna lån	1 269 000	528 200
Amortering av lån/lösen av lån	-50 749	-82 269
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>504 566</b>	<b>1 159 616</b>
<b>Periodens/årets kassaflöde</b>	<b>68 502</b>	<b>-18 175</b>
Likvida medel vid periodens/årets början	70 767	88 943
<b>Likvida medel vid periodens/årets slut</b>	<b>139 269</b>	<b>70 767</b>

## Redovisningsprinciper

Trenums koncernredovisning är upprättad utifrån de av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i den senast avgivna årsredovisningen. Nya och ändrade standarder och principer som trätt i kraft per 1 januari 2025 eller senare bedöms ej ha någon väsentlig påverkan på Trenumkoncernens finansiella rapporter.

## Revisorns granskning

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

# Definitioner

Bolaget presenterar finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS (så kallade alternativa nyckeltal, "Alternative Performance Measures" enligt ESMA:s riktlinjer). Dessa nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare, bolagets styrelse och andra intressenter då de möjliggör en effektiv utvärdering och analys av bolagets finansiella ställning och prestation. De alternativa nyckeltalen är inte alltid jämförbara med andra företags använda mått och skall därför ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS. Trenum AB tillämpar dessa alternativa nyckeltal konsekvent över tid. Nedan följer hur Trenums nyckeltal definieras och beräknas.

#### **Belåningsgrad, %**

Räntebärande skulder exklusive ägarlån minskat med likvida medel, i förhållande till fastigheternas marknadsvärde inklusive leasingavtal; nyttjanderätt.

#### **Soliditet, %**

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

#### **Överskottsgrad, %**

Driftöverskott i förhållande till hyresintäkter.

#### **Ekonomisk uthyrningsgrad, %**

Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i förhållande till hyresvärde.

#### **Direktavkastning, %**

Beräknat driftöverskott på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

#### **Räntetäckningsgrad, ggr**

Förvaltningsresultat med återläggning av finansnetto dividerat med finansnetto.

#### **Hyresvärde, Tkr**

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

#### **Hyresintäkter, Tkr**

Hyresintäkter inklusive drifttillägg och övriga intäkter med avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.

#### **Fastighetskostnader, Tkr**

I posten ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, media, underhåll och fastighetsskatt.

#### **Driftöverskott, Tkr**

Hyresintäkter reducerade med fastighetskostnader.

#### **Förvaltningsresultat, Tkr**

Resultat före värdeförändringar.

## Kontakt

För ytterligare information, kontakta VD Erik Selin, telefon 031-10 95 92.

## Information

På Trenums hemsida, [trenum.se](http://trenum.se), finns samlad information om verksamheten, projekt, styrelse, ekonomisk rapportering samt pressreleaser.

**Trenum AB (publ)**  
Box 531 21, 400 15 Göteborg  
Säte: Göteborg  
Org.nr. 556978-8291  
[www.trenum.se](http://www.trenum.se)



# TRENUM

Fastigheter skapade för din framtid