



TRENUM

Fastigheter skapade för din framtid

Trenum Delårsrapport

januari-mars 2025

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-mars 2025

- Hyresintäkterna uppgick till 165 956 Tkr (147 252).
- Driftsöverskottet uppgick till 124 875 Tkr (105 697).
- Överskottsgraden uppgick till 75 % (72).
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97 % (97).
- Genomsnittlig ränta uppgick per 2025-03-31 till 3,29 % inkl ägarlån (4,27).
Banklånens genomsnittliga ränta uppgick per 2025-03-31 till 3,18 % (3,96).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 41 749 Tkr (20 935).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 19 843 Tkr (−92 380).
Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,5 % (4,3).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 46 217 Tkr (−40 374).

	2025 jan-mars	2024 jan-mars	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Hyresintäkter, Tkr	165 956	147 252	614 835	537 173	439 259	400 553
Förvaltningsresultat, Tkr	41 749	20 935	145 103	106 441	195 680	230 826
Resultat efter skatt, Tkr	46 217	−40 374	−242 324	−349 498	705 330	930 968
Förvaltningsfastigheter, Tkr	12 685 891	12 436 324	12 557 839	12 322 361	11 798 338	11 351 132
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97	97	97	96	96	96
Soliditet, %	28,0	30,0	28,1	30,7	34,5	30,5
Belåningsgrad, %	49,3	44,5	49,2	40,8	38,7	44,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,3	1,5	1,4	3,3	6,0
Direktavkastning, %	4,5	4,3	4,4	4,2	3,9	3,7



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	2025 31 mars	2024 31 dec	2024 30 sept	2024 30 juni	2024 31 mars	2023 31 dec	2023 30 sept	2023 30 juni	2023 31 mars
Hyresintäkter	639 300	632 100	612 300	599 300	582 700	564 800	518 400	513 800	514 800
Fastighetskostnader	-138 900	-136 000	-122 700	-121 000	-118 600	-116 500	-107 600	-106 800	-105 400
Driftsöverskott	500 400	496 100	489 600	478 300	464 100	448 300	410 800	407 000	409 400
Överskottsgrad	78 %	78 %	80 %	80 %	80 %	79 %	79 %	79 %	80 %
Förvaltnings- och administrationskostnader	-53 800	-47 300	-48 300	-47 500	-43 500	-41 400	-39 500	-39 500	-39 400
Rörelseresultat	446 600	448 800	441 300	430 800	420 600	406 900	371 300	367 500	370 000
Finansnetto, inkl tomträttsavgäld	-202 500	-213 200	-235 700	-253 200	-271 000	-264 000	-260 000	-234 400	-223 900
Förvaltningsresultat	244 100	235 600	205 600	177 600	149 600	142 900	111 300	133 100	146 100
Skatt	-50 300	-48 500	-42 400	-36 600	-30 800	-29 400	-22 900	-27 400	-30 100
Resultat efter skatt	193 800	187 100	163 200	141 000	118 800	113 500	88 400	105 700	116 000

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 mars 61 förvaltningsfastigheter (58) med en uthyrningsbar yta om 309 698 kvm (288 521) till ett värde om 12 685 891 Tkr (12 436 324).

Fastighetsvärdering

Trenums förvaltningsfastigheter redovisas utifrån interna värderingar, värderade enligt avkastningsmetoden.

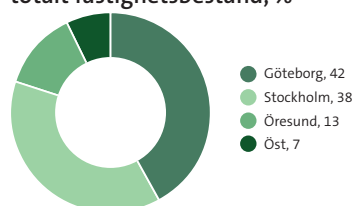
Fastigheter under uppförande och projektfastigheter för egen förvaltning värderas till marknadsvärde reducerat med bedömd entreprenadutgift samt projektrisk, vilket oftast sammanfaller i en värdering till anskaffningsvärde. Per den 31 mars uppgick Trenums genomsnittliga direktavkastningskrav till 4,5 % (4,3) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning, vilket är 0,1 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 2025-03-31 ¹⁾

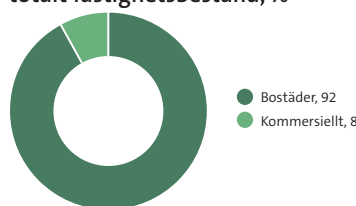
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Tkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Tkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Tkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	30	108 172	241 053	2 228	235 250	98	4 756 400	37
Öresund	14	46 205	91 377	1 978	88 651	97	1 669 100	13
Göteborg	12	134 959	281 218	2 084	270 079	96	4 171 800	33
Öst	5	20 362	46 792	2 298	45 346	97	930 000	7
Totalt exklusive projekt	61	309 698	660 439	2 133	639 326	97	11 527 300	91
Projekt för egen förvaltning			0		0	0	1 158 591	9
Totalt förvaltningsfastigheter	61	309 698	660 439	2 133	639 326	97	12 685 891	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	57	260 165	560 139	2 153	547 478	98	10 575 700	83
Kommersiellt	4	49 533	100 300	2 025	91 847	92	951 600	8
Totalt exklusive projekt	61	309 698	660 439	2 133	639 326	97	11 527 300	91
Projekt för egen förvaltning			0		0	0	1 158 591	9
Totalt förvaltningsfastigheter	61	309 698	660 439	2 133	639 326	97	12 685 891	100

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 2025-03-31 uppgår antalet lägenheter till 4 985 st.

Hyresintäkterna från de kommersiella ytorna kommer till 40 % från statliga och kommunala hyresgäster.

Hyresgäster 2025-03-31

	Antal lägenheter	Kontrakterad hyra, Tkr	Andel, %
Bostäder	4 985	547 478	86
Kommersiellt	–	91 847	14
– varav stat och kommun	–	36 675	40
– varav övriga kommersiella	–	55 173	60
Summa	4 985	639 326	100

Trenums 10 största hyresgäster

per 2025-03-31

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

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	1 009	2025
Göteborg	Högsbo 55:4	128	10 140	527	2026
Summa		587	31 473	1 536	

Finansiering

Räntebärande skulder uppgick per 31 mars till 6 523 814 tkr (5 614 195) och avsåg säkerställda banklån och certifikat. Genomsnittlig räntebindning uppgick till 1,9 år (1,6) och genomsnittlig kreditbindning uppgick till 1,3 år (0,9). Genomsnittlig ränta var på bokslutsdagen 3,2 % (4,0).

Certifikatprogram

Trenum har etablerat ett certifikatprogram med en ram om 2 000 000 tkr, utestående certifikatvolym per 31 mars uppgick till 1 270 000 tkr. Teckningsåtaganden från ägarna Tredje AP-fonden och Fastighets AB Balder fungerar som back-up för certifikatprogrammet.

Finansiella nyckeltal

	2025 31 mars	2024 31 mars	2024 31 dec
Belåningsgrad, %	49,3	44,5	49,2
Soliditet, %	28,0	30,0	28,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,3	1,5
Genomsnittlig kreditbindning, år	1,3	0,9	0,7
Genomsnittlig räntebindning, år	1,9	1,6	2,1
Genomsnittlig ränta, %	3,2	4,0	3,3

Förfallostruktur

	Kreditbindning, Tkr	Andel, %	Räntebindning, Tkr	Andel, %
inom ett år	3 970 249	61	3 223 814	49
1-2 år	1 234 047	19	1 500 000	23
2-3 år	–	–	–	–
3-4 år	272 318	4	500 000	8
4-5 år	1 047 200	16	800 000	12
> 5 år	–	–	500 000	8
Summa	6 523 814	100	6 523 814	100

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	2025 jan-mars	2024 jan-mars	2024/2025 april-mars	2024 jan-dec
Hysesintäkter	165 956	147 252	633 540	614 835
Fastighetskostnader	-41 082	-41 555	-138 974	-139 447
Driftsöverskott	124 875	105 697	494 565	475 388
Överskottsgrad	75 %	72 %	78 %	77 %
Förvaltnings- och administrationskostnader	-18 995	-14 500	-61 749	-57 254
Finansnetto	-64 131	-70 262	-266 899	-273 031
- varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	-252	-226	-977	-951
Förvaltningsresultat	41 749	20 935	165 917	145 103
Värdeförändringar				
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	19 843	-92 380	-258 145	-370 368
Värdeförändringar derivat	7 361	34 633	-47 286	-20 013
Värdeförändringar totalt	27 204	-57 747	-305 431	-390 381
Resultat före skatt	68 953	-36 811	-139 514	-245 278
Inkomstskatt	-22 736	-3 563	-16 219	2 954
Periodens/årets resultat ¹⁾	46 217	-40 374	-155 733	-242 324

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Tkr	2025 31 mars	2024 31 mars	2024 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12 685 891	12 436 324	12 557 839
Leasingavtal; nyttjanderätt	34 570	31 288	34 570
Andelar i intressebolag	21 800	21 800	21 800
Derivat	41 379	88 665	34 018
Fordringar	73 490	112 361	90 162
Likvida medel	253 464	68 595	139 270
Summa tillgångar	13 110 594	12 759 033	12 877 657
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 665 980	3 821 714	3 619 764
Ägarlån	1 983 435	2 377 277	1 983 435
Uppskjuten skatteskuld	618 334	620 034	598 637
Räntebärande skulder	6 523 814	5 614 195	6 331 613
Derivat	–	–	–
Leasingskuld	34 570	31 288	34 570
Övriga skulder	284 461	294 525	309 638
Summa eget kapital och skulder	13 110 594	12 759 033	12 877 657

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	2025 31 mars	2024 31 mars	2024 31 dec
Ingående eget kapital	3 619 764	3 862 088	3 862 088
Periodens/årets totalresultat	46 217	–40 374	–242 324
Utgående eget kapital	3 665 980	3 821 714	3 619 764

Koncernens rapport över kassaflöden

Tkr	2025 jan-mars	2024 jan-mars	2024 jan-dec
Driftsöverskott	124 875	105 697	475 388
Förvaltnings- och administrationskostnader	-18 995	-14 500	-57 254
Återläggning av avskrivningar	-	36	145
Betalt finansnetto	-64 131	-70 262	-273 031
Betald skatt	-3 039	-806	-15 686
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	38 711	20 165	129 562
Förändring rörelsefordringar	16 634	-42 638	-20 626
Förändring rörelseskulder	-25 178	45 772	60 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30 166	23 299	169 822
Förvärv av fastigheter	-	-	-
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-108 210	-206 343	-654 797
Försäljning av fastigheter	-	-	48 952
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-	-41
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-108 210	-206 343	-605 886
Förändring ägarlån	-	-319 843	-713 685
Upptagna lån	1 420 000	513 000	1 269 000
Amortering av lån/lösen av lån	-1 227 762	-12 286	-50 749
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	192 238	180 871	504 566
Periodens/årets kassaflöde	114 195	-2 172	68 502
Likvida medel vid periodens/årets början	139 269	70 767	70 767
Likvida medel vid periodens/årets slut	253 464	68 595	139 269

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, 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



TRENUM

Fastigheter skapade för din framtid