



Q4 2020

JohnMattson



Presentation Q4

24 februari 2021



Siv Malmgren
Vd



Maria Sidén
Ekonomi- och
finanschef

Måluppfyllnad 2020



**16 % tillväxt
substansvärde**



**8 Mdkr
fastighetsvärde**

31 december 2020



**46 % tillväxt
förvaltnings-
resultat**

Väsentliga händelser

- **Lägenhetsuppgraderingar 2020:**
 - 218 lägenheter har basuppgraderats
 - 150 lägenheter har totaluppgraderats
 - 27 uppgraderingar pågår
- **Avslutade projekt perioden september-december 2020:**
 - 25 nya vindslägenheter
 - 11 lägenheter genom konverteringar
- **Information om planerad vd-succession**



Nyckeltal jan-dec 2020

- Fastighetsvärde: 8,0 Mdkr
- Antal lägenheter: 2 829
- Hyresvärde: 336,5 Mkr
- Hyresvärde/kvm: 1 559 kr/kvm
- Förvaltningsresultat: 94,7 Mkr
- Långsiktigt substansvärde: 4,4 Mdkr
- Belåningsgrad: 44,7 %



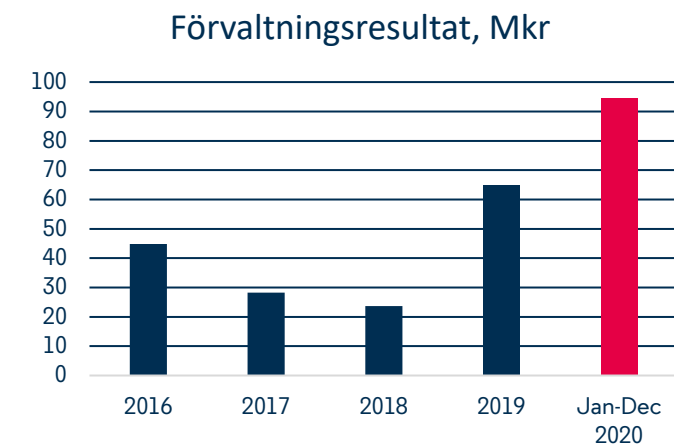
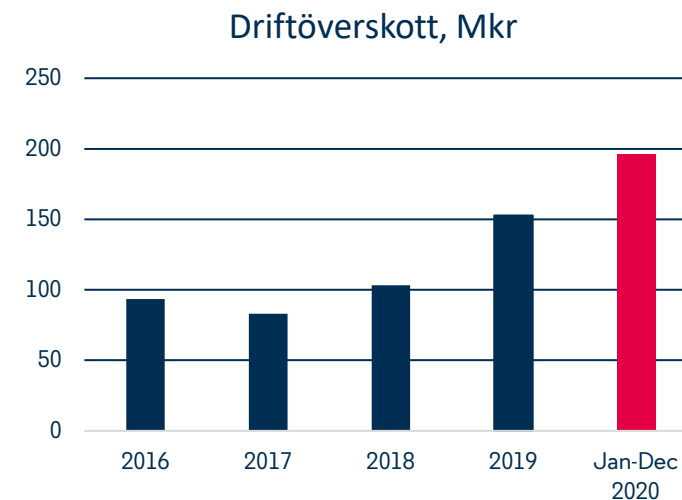


Hållbarhet

- Klimatkartläggning enligt GHG protokollet
Klimatmål i enlighet med Science Based Targets
- Alternativa energikällor och energiprojekt för sänkt energiförbrukningen
- Miljöcertifiering av nybyggda fastigheter enligt Svanen och även påbörja Miljöbyggnad iDrift
- Hantera material och avfall på ett ansvarsfullt sätt
- Fortsatt arbete för trygghet och trivsel i våra områden
- Social hållbarhet – t.ex. årliga evenemang såsom utomhusbio, loppmarknad, streetbasket samt digitala events

Förvaltningsresultat

Belopp i Mkr	Not	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Hysesintäkter	2	78,1	64,8	294,0	253,0
Driftkostnader	3	-18,0	-14,9	-63,7	-57,4
Underhåll	3	-4,3	-3,5	-12,3	-19,4
Fastighetsskatt	3	-1,4	-1,2	-4,9	-4,5
Fastighetsadministration	3	-4,8	-5,0	-17,1	-18,8
Driftöverskott		49,6	40,2	196,0	152,8
Centrala administrationskostnader	4	-15,1	-7,6	-41,7	-38,0
Finansnetto	5	-14,8	-12,9	-59,6	-49,8
Förvaltningsresultat	1	19,7	19,8	94,7	64,9



67 %

överskottsgrad
2020

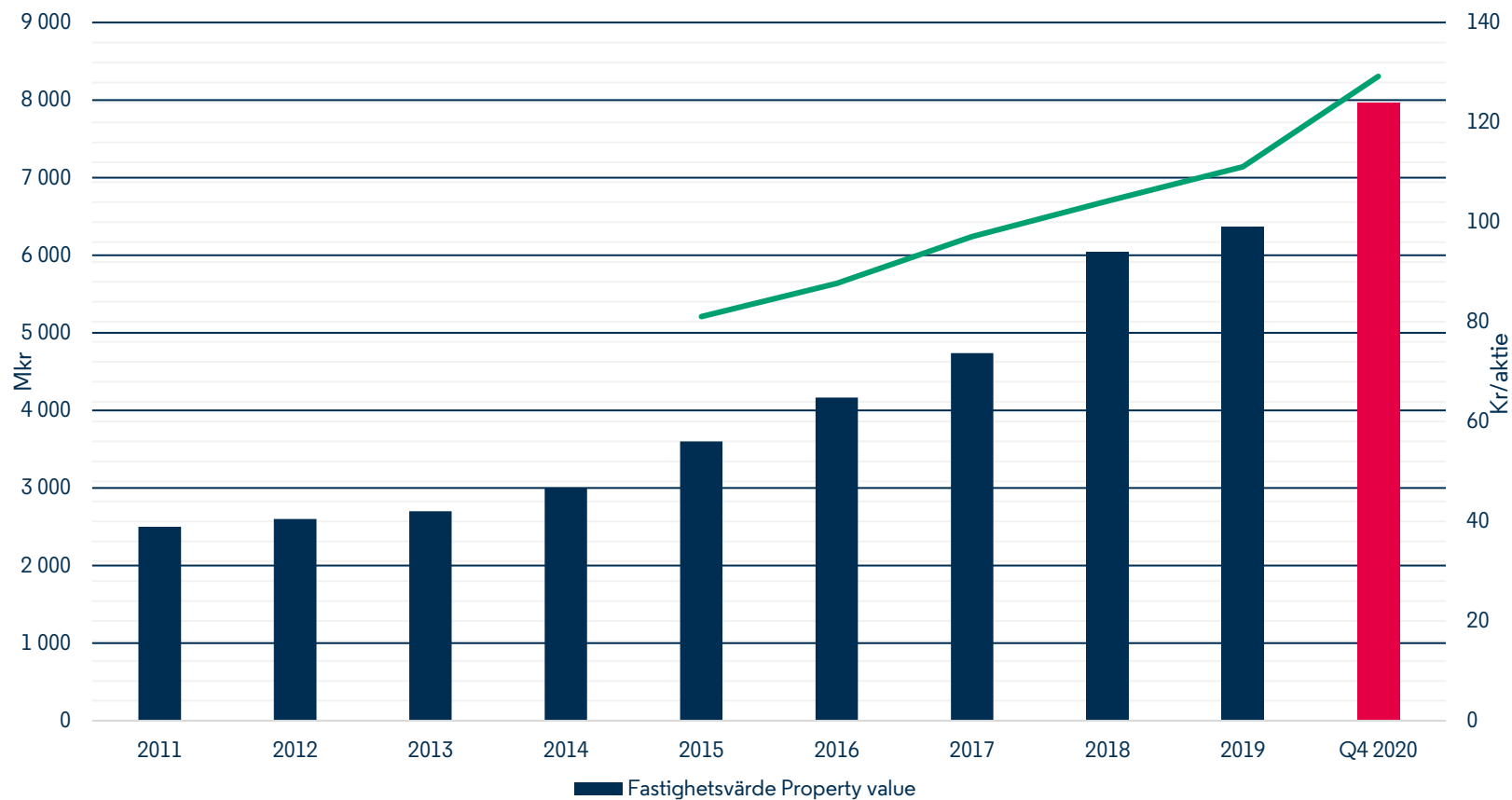
94,5 %

ekonomisk
uthyrningsgrad
2020

46 %

förvaltnings-
resultattillväxt
per aktie

Fastighetsvärde & substansvärde



8 Mdkr

fastighetsvärde
2020

**1 075
Mkr**

investerat
2020

16 %

genomsnittlig
substansvärdes-
tillväxt per aktie

Finansiering

Ränte- och kreditbindning 31 december 2020

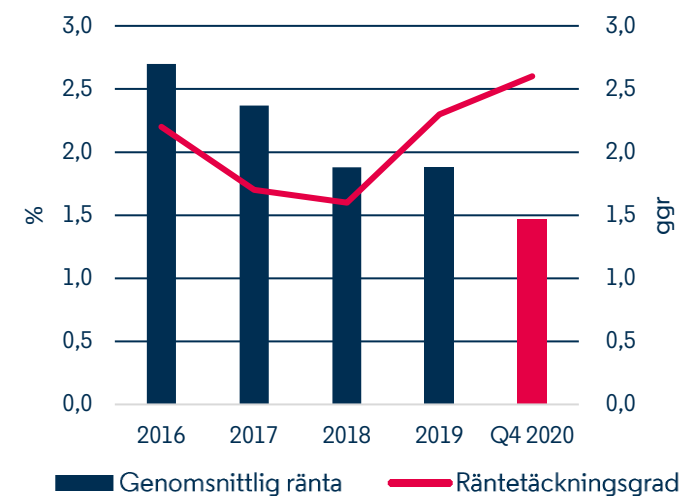
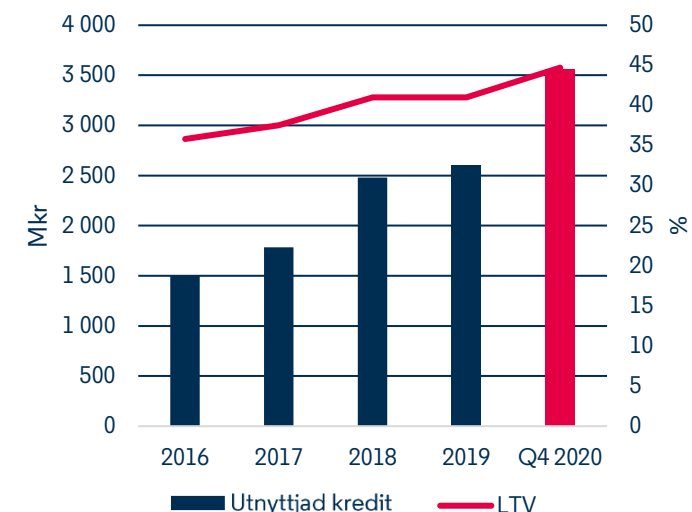
Räntebindning				Kapitalbindning			Ränteswappar	
Löptid	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ¹⁾	Andel (%)	Kreditavtal volym (Mkr)	Utnyttjat, Mkr	Andel (%)	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ²⁾
0-1 år	1 561	1,74	44	675	665	19	0	-
1-2 år	561	1,54	16	1 765	1 171	33	154	-
2-3 år	471	0,51	13	775	775	22	471	-
3-4 år	0	0,00	0	475	475	13	0	-
4-5 år	468	1,86	13	475	475	13	468	-
→ 5 år	500	1,13	14	0	0	0	500	-
Summa	3 560,8	1,47	100	4 164,7	3 560,8	100	1 593	1,23

44,7 %

belåningsgrad

2,6 ggr

räntetäcknings-
grad 2020



Framåtblickar

- Fortsatt fokus på förvärv i Stockholmsregionen, diskussioner förs med prioriterade tillväxtkommuner.
- Färdigställa basuppgraderingar och konverteringar i Käppala.
- Totaluppgraderingar av lägenheter – minst 100 årligen.
- Projektering bas- och totaluppgraderingar i Rotebro och Rotsunda, Sollentuna - planerad start 2022.
- Utveckling av bostäder, arbetsplatser på tomträtterna i Slakthusområdet – detaljplan 2024.
- Fortsatt arbete med detaljplaner för förtätningsprojekt. Utvecklingsportfölj totalt cirka 1 000 lägenheter.
- Klimatmål enligt Science Based Targets.



Affärsidé

Att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter och attraktiva lokalsamhällen i Stockholmsregionen

Finansiell riskbegränsning

- 50 % i belåningsgrad
- 1,5 ggr i räntetäckningsgrad

Strategier

- Förvalta effektivt
- Förädling genom uppgradering
- Förtätning
- Förvärv med utvecklingspotential

Finansiella mål

- +10 % årlig tillväxt i substansvärde/aktie
- +10 % årlig tillväxt i förvaltningsresultat/aktie
- 10 Mdkr i fastighetsvärde år 2023

Utdelningspolicy

50 % av förvaltningsresultatet per år. Bolaget kommer att prioritera värdeskapande investeringar framför utdelningar de närmaste åren.



Goda livsmiljöer över generationer

Frågor

JohnMattson