

Delårsrapport

Januari-mars 2021



Intervju med Göran Wendel, vd

Sidan 3

Ekonomisk översikt

Sidan 2

Resultaträkning

Sidan 4

Balansräkning

Sidan 5

Pågående projekt

Sidan 6

Förvaltningsfastigheter

Sidan 7-8



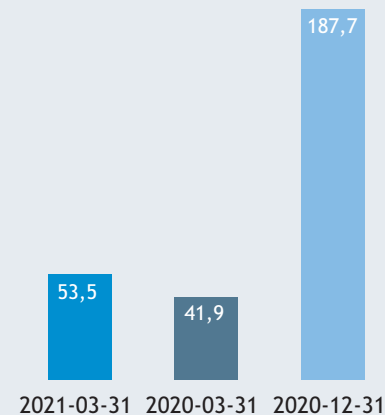
Om Tornet

Vi bygger och förvaltar attraktiva och miljövänliga hyresrätter. Inte för att sälja av och räkna hem, utan för att själva behålla och förvalta till trivsamma hem och levande kvarter. Detta är en modell som skapar bostäder som håller i längden. För när den som bygger också är den som ansvarar för fastighetens fortsatta liv så brukar ord som kvalitet och hållbarhet bli lite mer på riktigt.

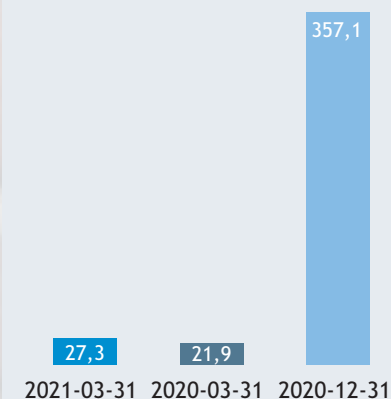
”Här börjar någons
hemlängtan

Ekonomisk översikt

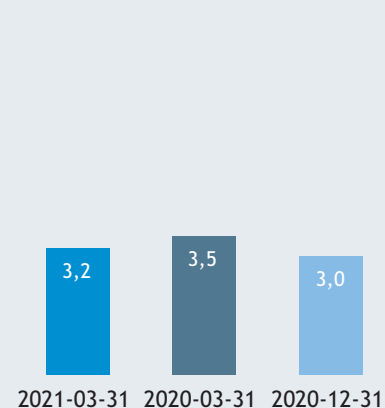
Hyresintäkter, mnkr



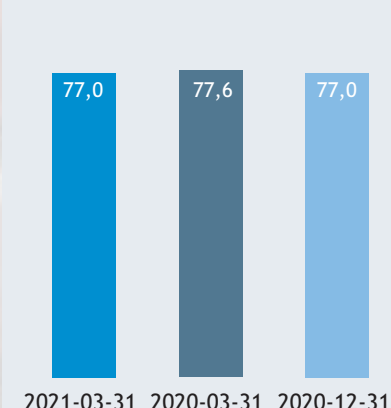
Resultat efter
finansiella poster, mnkr



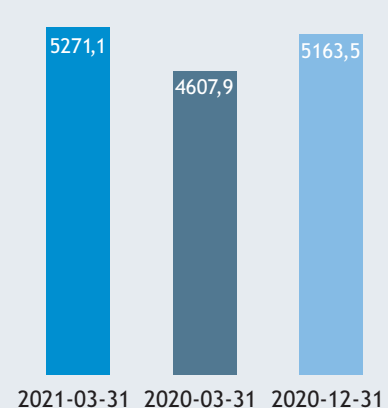
Räntetäckningsgrad, ggr



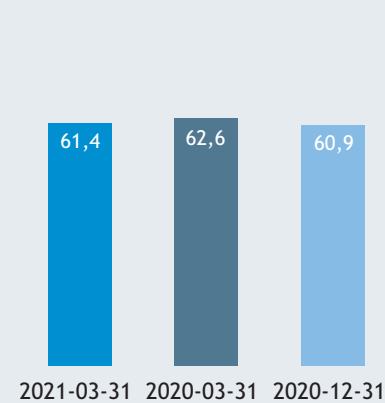
Överskottsgrad, %



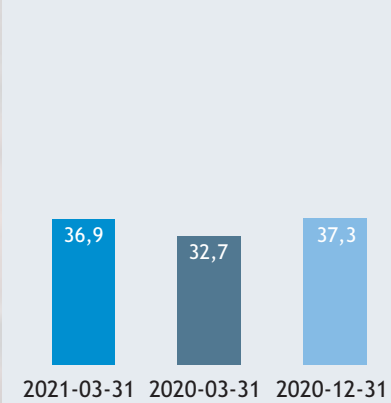
Balansomslutning, mnkr



Belåningsgrad, %



Soliditet, %



Göran Wendel, vd

Det här är bara BÖRJAN

— Tornets verksamhet, omsättning och resultat har fortsatt att utvecklas positivt under första kvartalet 2021. Närmast ser vi nu fram emot inflyttningen av de första hyresgästerna i vår nya fastighet på Drottninghög i Helsingborg.

Jag har haft förmånen att få vara med om att bygga upp Tornet från ett blankt papper. I dag omfattar vår balansräkning fem miljarder kronor, alltsammans nya, moderna, effektiva fastigheter som vi själva har byggt. Vi har också en omfattande pågående byggproduktion och planerar därtill kommande projekt i stor skala.

Tornets affärsidé är att själv bygga nya hyresrätter, från scratch och för egen långsiktig förvaltning. Därför inriktar man sig på att bygga bra och med låga driftkostnader från början.

– Vårt mål är att, med hjälp av modern teknik, bygga fastigheter som går att förvalta effektivt och med minimal energiförbrukning. Hållbarhet handlar ju inte bara om ekologi. Den måste också vara ekonomisk, och ekonomi handlar ju ytterst om att hushålla med knappa resurser.

Fortsatt tillväxt

Tornet har redan från början satsat på att bygga i tillväxtorter, förutom Stockholm, Göteborg och Malmö också i Helsingborg, Mälardalen, Örebro och Umeå.

– Hållbarheten i konceptet har vi testat i tio år nu, säger Göran Wendel, och det fungerar uppen-



”**Samtliga satsningar vi har gjort har vi fått god utväxling på**

barligen alldeles utmärkt. Samtliga satsningar vi har gjort har vi fått god utväxling på. Vi är fast beslutna att fortsätta på den inslagna vägen.

Den framtida inriktningen är alltså självklar:

– Ja, det kommer att bli mer av samma. Mycket mer. Om fem år ska vi vara dubbelt så stora i volym och ha ett fastighetsbestånd som är toppmodernt och effektivt i alla dimensioner.

Teknisk utveckling med hög potential

Göran Wendel menar att Tornet fortfarande har mycket kvar att hämta genom teknisk utveckling. Särskilt framhåller han potentialen på energisidan. Kommande produktion kommer därför att präglas av ny teknik, inte minst sådant som solenergi, geolagring och ännu bättre styrning av fastigheterna med hjälp av artificiell intelligens (AI).

Här har Tornet utvecklat ett särskilt koncept, kallat Electric Village. Det är ett samverkans- och forskningsprojekt för utveckling av framtidens energi- och uppvärmningslösningar. Inte minst Boverket tror på satsningen och har beviljat Tornet ett forskningsanslag på 20 miljoner kronor. Ansökningar är även inlämnade till Energimyndigheten och Vinnova om ytterligare 15 miljoner kronor.

På allvar kommer man att börja rulla ut Electric Village-konceptet i Järfälla utanför Stockholm med start redan i år. I praktiken används en del av tekniken redan i Örebro sedan ett år.

Ökar hyresgästernas engagemang

Energieffektivitet och kontroll är dock inte en fråga bara för fastighetsägare. Tornet har redan från början byggt för att kunna mäta varje hyresgästs förbrukning individuellt, exempelvis av varmvatten.

– Även om det bara minskar förbrukningen marginellt så blir det rättvisare. Dessutom ökar det hyresgästernas medvetenhet och skapar incitament för dem att göra hållbara val. Till Electric Village hör därför också förbättrad kommunikation med hyresgästerna, exempelvis för att kunna tipsa och leda dem om hur de kan styra sin förbrukning och minimera sina utgifter. Det kan också handla om att välja mellan olika externa leverantörer, exempelvis av bredbandstjänster.

Ett liv i fastighetsbranschen

Göran Wendel har arbetat med fastigheter i hela sitt yrkesverksamma liv, hos Riksbyggen, Poseidon och Svenska Bostäder. På Tornet består organisationen av bara fyra fast anställda medarbetare. Till det kommer en grupp konsulter som inte är fler än att de tillsammans motsvarar lite drygt ett dussin heltidstjänster.

– Vår organisationsmodell bygger på hög kompetens bland dem som utför uppgifterna ”på marken”, konstaterar Göran Wendel. Vi är lyckliga nog att ha medarbetare med mycket hög senior kompetens. De flesta av dem har jobbat hela sitt liv med det här, och de är vana vid att ha kontakt med både myndigheter och hyresgäster. Därmed vet de också exakt vad som behöver göras, och de är extremt självgående.



Resultaträkning

mnkr	Utfall Jan-mars 2021	Utfall Jan-mars 2020	Utfall Jan-dec 2020
Hysesintäkter	53,5	41,9	187,7
Drift och underhållskostnader	-12,3	-9,4	-43,2
Driftnetto	41,2	32,5	144,5
Projektkostnader	0,0	0,0	-2,7
Summa	0,0	0,0	-2,7
Central administration	-1,5	-1,8	-5,3
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	0,0	0,0	264,2
Avskrivningar inventarier	0,0	0,0	0,0
Rörelseresultat	39,7	30,7	400,7
Räntor banklån	-12,4	-8,8	-44,9
Orealiserade värdeförändringar derivat	0,0	0,0	1,3
Resultat efter finansiella poster	27,3	21,9	357,1
Förändring uppskjuten skatt	-4,3	-3,5	-69,0
Årets skatt	-1,3	-1,0	-5,8
Minoritetsintresse	0,0	0,0	0,0
Resultat efter skatt	21,7	17,4	282,3

Kommentarer till resultaträkning

Resultat

Rörelseresultat för perioden

39,7 mnkr (30,7)

Resultat efter finansiella poster
för perioden

27,3 mnkr (21,9)

Resultatet belastas med räntor
på banklån om

12,4 mnkr (8,8)

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för perioden är 53,5 mnkr (41,9). Den genomsnittliga hyresnivån för bostadsbeståndet var 1 876 kr/kvm. Fastighetsbeståndets hyresvärde bedöms på årsbasis uppgå till 214,4 mnkr. Hyresvärdet fördelat per område motsvaras av 27% i Stockholm, 14% i Malmö, 23% i Västerås, 9% i Helsingborg, 25% i Göteborg och 2% i Örebro.

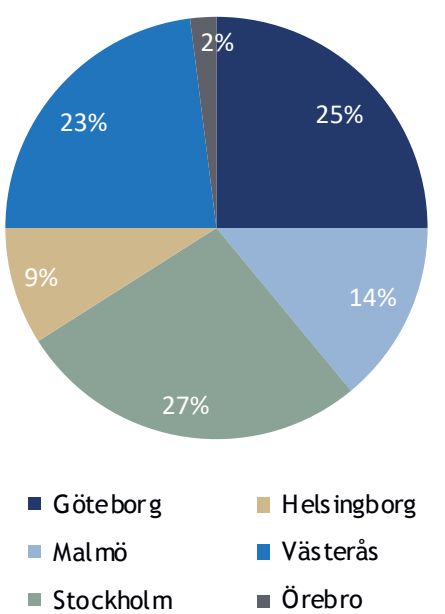
Driftnettot

Drift- och underhållskostnader för perioden uppgick till 12,3 mnkr (9,4). Driftnettot för perioden uppgick till 41,2 mnkr (32,5). Överskottsgraden för perioden var 77% (77,6).

Räntekostnader

Räntekostnaden för banklån var 12,4 mnkr (8,8). Den genomsnittliga räntan för perioden var 1,7%.

Hyresvärde 214,4 mnkr



Ränteförfallostruktur (exkl kreditiv)	Räntebindning		
	mnkr	Ränta %	Andel %
År			
Inom ett år	2 124,5	1,4	78
1-5	603,8	2,8	22
> 5	-	0,0	0
Summa	2 728,3	1,7	100

Värdeförändringar på fastigheter

Tornet har med hjälp av externa värderingsföretag marknadsvärderat alla fastigheterna per den 31 december. Under året värderas fastigheterna internt och vid större avvikelser av fastigheternas värde tas förändringen upp i bokslutet. De fastigheter som färdigställs under året värderas av externt värderingsföretag.

Värdeförändringar på derivat

De orealiserade värdeförändringarna på räntederivat tas upp i boksluten per den 30 juni samt per 31 december. De orealiserade värdeförändringarna på derivat har ingen påverkan på kassaflödet. Om derivaten inte realiseras utan behålls till förfall kommer detta inte påverka resultatet.

Balansräkning

mnkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	4 442,6	3 200,0	4 442,6
Pågående projekt	660,5	1 359,2	576,6
Övrig fordran	82,1	5,9	87,3
Kassa och Bank	85,9	42,8	57,0
Summa tillgångar	5 271,1	4 607,9	5 163,5
mnkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 945,5	1 508,9	1 923,8
Räntebärande skulder	2 948,2	2 750,4	2 849,0
Minoritetsintresse	31,3	31,3	31,3
Övriga kortfristiga skulder	346,1	317,3	359,4
Summa eget kapital och skulder	5 271,1	4 607,9	5 163,5

Kommentarer till resultaträkning

Förvaltningsfastigheter

Per den 31 mars har Tornets fastighetsbestånd ett bedömt marknadsvärde om 4 442,6 mnkr (3 200,0). Totalt finns 24 (21) förvaltningsfastigheter.

Pågående projekt

Det totala värdet på projektfastigheterna är 660,5 mnkr (1 359,2). I värdet ingår inga orealiserade värdeförändringar. Per den 31 mars hade bolaget inga projekt som uppnått värderingspotential.

Eget kapital

Koncernens egna kapital

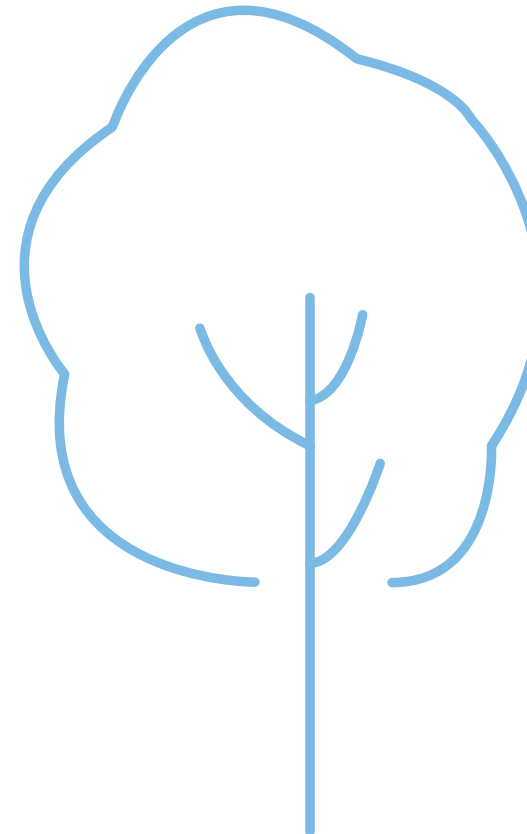
1 945,5 mnkr (1 508,9)

Soliditet

36,9% (32,7)

Belåningsgrad

61,4% (62,6)



Skulder

De räntebärande skulderna uppgick per 31 mars till 2 948,2 mnkr (2 750,4). Långivarna är Swedbank, Handelsbanken, Danske Bank och Nykredit.

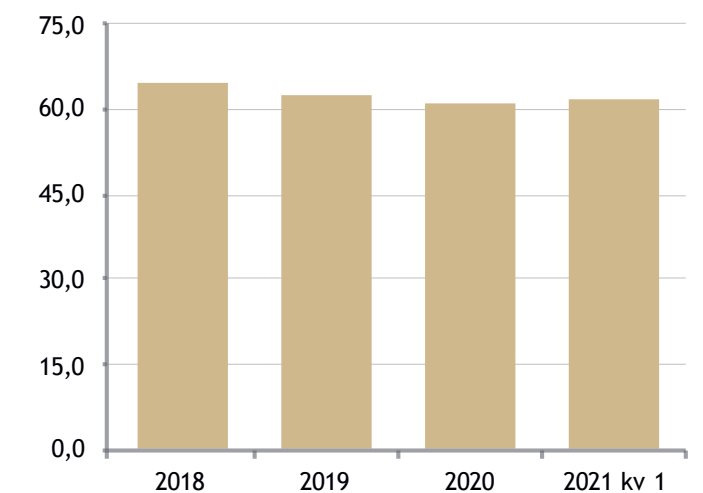
Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick per 31 mars till 85,9 mnkr (42,8).

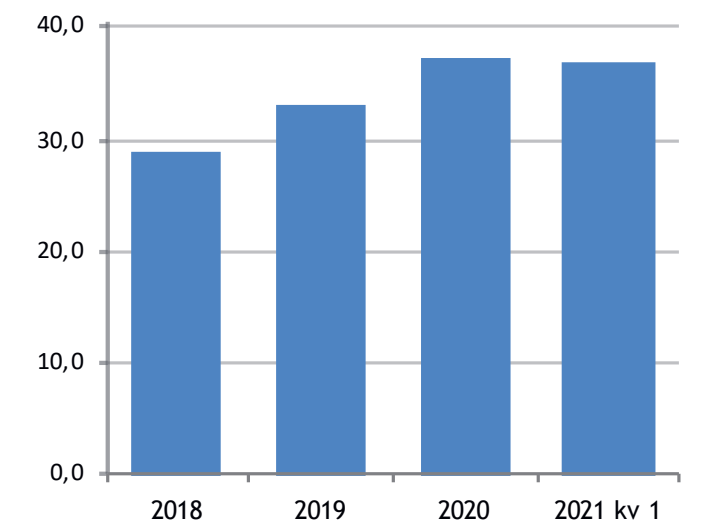
Projektverksamheten

Projektportföljen omfattar per den 31 mars fyra projekt. Projekten finns i Göteborg, Helsingborg och Stockholm. Alla projekten är i produktion.

Belåningsgrad, %



Soliditet, %



Ort	Projekt	Antal lägenheter	Bostadsyta kvm	Antal lokaler	Lokalyta kvm	Totalyta kvm
Göteborg	LP Parken	288	14 951	-	-	14 951
Helsingborg	Drottninghög	108	5 913	2	142	6 055
Helsingborg	Maria station	69	3 612	-	-	3 612
Järfälla	Tallbohov	295	16 326	-	-	16 326
		760	40 802	2	142	40 944

Pågående PROJEKT

Drottninghög – Helsingborg

Drottninghög är ett centralt bostadsområde i Helsingborg, tre kilometer från Knutpunkten. Här finns ett femtiotal flerbostadshus uppförda på 1960- och 1970-talen.

I kvarteret Äppellunden uppför Tordnet nu ytterligare fyra huskroppar: två gatuhus i fem våningar och två punkthus i sju våningar i kvarterets norra del. De fyra husen omsluter en gemensam, trygg gård med cykelparkering, lekplats och uteplatser för marklägenheterna. I gatuhusen finns två lokaler på vardera 65 kvadratmeter.

Äppellunden är ett långsiktigt hållbart bostadsområde med robusta, välisolerade hus med effektiv värmeåtervinning, som kommer att minimera energiförbrukningen. Vi siktar på att klara Miljöbyggnad Silver.



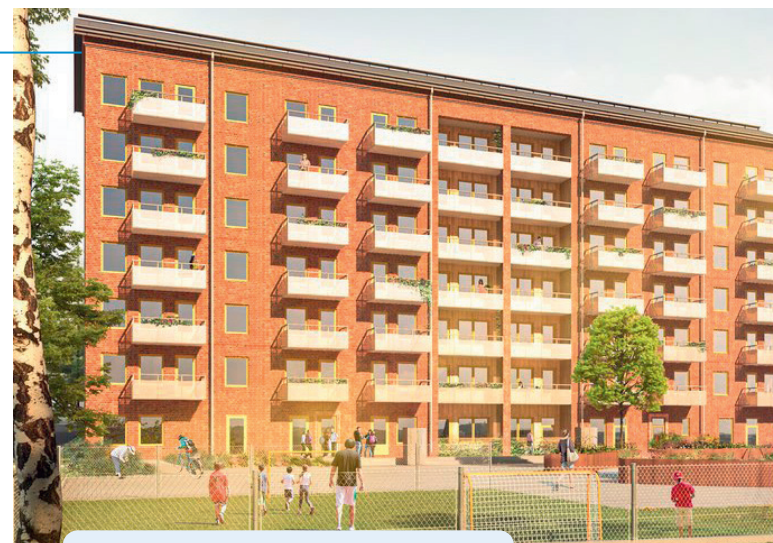
Läge:	Helsingborg
Kategori:	Bostäder/lokaler
Yta:	6 055 kvm
Lägenheter:	108
Lokaler:	2
Arkitekt:	DoArk
Projektledare:	Henrik Oretorp
Inflyttning:	Våren 2021

Lillhagsparken – Göteborg

Det gamla sjukhusområdet Lillhagsparken ligger på Hisingen, med tio minuters busstrafik in mot centrum och hållplats i omedelbar närhet. Trots närheten till stan finns det både stora skogsområden, jordbruksmark och två golfbanor i grannskapet.

Lillhagsparken håller nu på att omvandlas till ett område med både bostäder, service och arbetsplatser. De gamla vårdbyggnaderna i tegel från 1930-talet behålls, medan yngre byggnader som rivits och parkeringsytor ersätts med bostäder med olika upplåtelseformer.

Hökälla Säteri ligger i direkt anslutning till skogen. Här bygger vi nu 288 hyresrätter med hög standard i storlekar från 1 till 4 rum och kök, samtliga med balkong eller uteplats – två sju-vånings lamellhus i tegel och fyra punkthus i 6–10 våningar, samtliga enligt Miljöbyggnad Silver 3.0.



Läge:	Göteborg
Kategori:	Bostäder
Yta:	14 951 kvm
Lägenheter:	288
Arkitekt:	Sweco Architects AB
Projektledare:	Olle Lundgren
Inflyttning:	Hösten 2022

Tallbohov – Järfälla

Tallbohov ligger i södra Jakobsberg, norr om Stockholm, nära pendeltåg och den planerade utbyggnaden av tunnelbanan. Området är kuperat med promenadstråk, parker och grönområden som blir en naturlig lek miljö för både boende, skola och förskolor.

Här bygger Tordnet nu 295 ljusa, moderna lägenheter med hög standard, samtliga med balkong eller uteplats: 180 hyresrätter i fyra punkthus ovanför garaget och 115 bostadsrätter i två lamellhus på innergården. Det blir också gemensamhetslokaler och cykelrum samt ett litet torg med lokaler för kontor, hantverk, kafé, frisör och liknande.

Tallbohov är vårt första projekt i Electric Village-konceptet, som kombinerar framtidens energisystem med en digital plattform som uppmuntrar och underlättar en hållbar, cirkulär livsstil.



Läge:	Järfälla
Kategori:	Bostäder: hyres- och bostadsrätter
Yta:	16 326 kvm
Lägenheter:	295
Arkitekt:	Strategisk Arkitektur
Projektledare:	Thomas Norr
Inflyttning:	2022–2023

Maria Station – Helsingborg

Mariastaden är en av Helsingborgs största stadsdelar och ligger i den norra delen av staden. Här finns både villor och flerfamiljshus, flera skolor och det är nära det stora rekreationsområdet Pålshögskog. I östra delen av Mariastaden finns Maria Station.

Nära stationen ligger kvarteret Islaggen, där Tordnet kommer att uppföra två huskroppar: en med hyresrätter och en med bostadsrätter och med ett underjordiskt garage emellan. Husen får fyra våningar, takterrasser och en gemensam innergård ovanpå det underjordiska garaget, där det också finns cykelparkering.

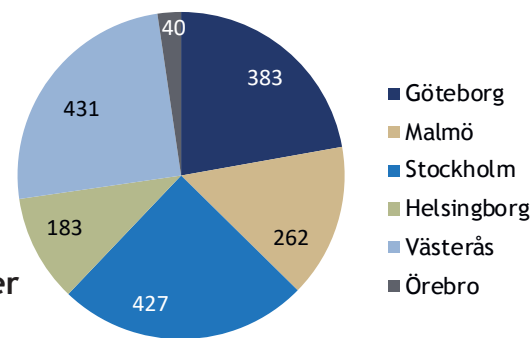
Området gränsar till Gyhults gård och Gyhults skog som har höga rekreativa värden. Även tillgången till service i närheten är god: livsmedelsbutiker, apotek, gym, restauranger och bensinmack.



Läge:	Helsingborg
Kategori:	Bostäder
Yta:	3 612 kvm
Lägenheter:	69
Arkitekt:	White
Projektledare:	Henrik Oretorp
Inflyttning:	Våren 2023

Förvaltningsfastigheter

Antal lägenheter



Ort	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Bostadsyta kvm	Antal lokaler	Lokalyta kvm	Totalyta kvm
Göteborg	3	383	23 477	12	1 633	25 110
Malmö	5	262	17 082	5	437	17 519
Stockholm	5	427	27 080	5	558	27 638
Helsingborg	3	183	10 553	1	117	10 670
Örebro	1	40	2 416	-	-	2 416
Västerås	7	431	25 615	1	740	26 355
TOTALT	24	1 726	106 223	24	3 485	109 708

		Uthyrningsbar yta					
Förvaltningsfastigheter	Ort	Adress	Byggår	Bostäder	Lokaler	Totalt	Antal lgh
Amhult 204:3	Göteborg	Segelflyget	2014	4 189	0	4 189	71
Kålltorp 99:4	Göteborg	Ahrenbergsgatan	2019/2020	13 123	1 633	14 756	200
Skogome 7:10	Göteborg	Lillhagsvinkeln	2017	6 165	0	6 165	112
Lampan 5	Helsingborg	Skånegatan	2018	3 853	0	3 853	77
Rosengården Norra 3	Helsingborg	Sockengatan	2011	2 134	0	2 134	32
Ängholmen 1	Helsingborg	Rydebäcks Stationsg.	2014	4 566	117	4 683	74
Jakobsberg 18:31	Järfälla	Sverkersvägen	2016	7 996	0	7 996	120
Kyrkby 2:305	Kungsängen	Ringvägen	2020	8 839	0	8 839	152
Körsbärsträdet 1	Lidingö	Videvägen	2012	2 606	0	2 606	44
Kajsa 1	Malmö	Lönnebergagatan	2011	3 017	0	3 017	44
Koggen 2	Malmö	Östra Varvsgatan	2013	3 476	118	3 594	47
Marknadsplatsen 6	Malmö	Hyllie Boulevard	2014	2 515	258	2 773	42
Spårvagnen 2	Malmö	Spiggans plats	2019	2 771	61	2 832	43
Vidar 2	Malmö	Höstgatan	2014	5 303	0	5 303	86
Kuggören 1	Stockholm	Sockenvägen	2011	4 040	0	4 040	59
Franstorp 5	Sundbyberg	Hamngatan	2016	3 599	558	4 157	52
Finland 2, Tågen 1	Västerås	Lillhamragatan	2015	3 988	0	3 988	60
Isolatorn 10	Västerås	Patentgatan	2015	1 991	0	1 991	33
Skolskeppet 1	Västerås	Mälarparksvägen	2020	4 485	0	4 485	81
Skytten 10	Västerås	Lillhagagatan	2020	2 364	0	2 364	44
Stagseglet 3	Västerås	Råsegelgatan	2013	2 280	0	2 280	32
Sälgen 5, 11	Västerås	Gunnibogatan	2015	4 620	0	4 620	80
Triton 1	Västerås	Tritongatan	2018	5 887	740	6 627	101
Vetelängden 2	Örebro	Kornellvägen	2018	2 416	0	2 416	40
TOTALT				106 223	3 485	109 708	1 726

Öresundsregionen



Kajsa 1, Malmö

Läge: Lönnebergagatan
 Typ: Bostäder
 Yta: 3 017 kvm
 Lgh: 44 st
 Byggår: 2011



Koggen 2, Malmö

Läge: Ö Varvsgatan, V. Hamnen
 Typ: Bostäder/lokaler
 Yta: 3 594 kvm
 Lgh: 47 st
 Lokaler: 2 st
 Byggår: 2013



Marknadsplatsen 6, Malmö

Läge: Hyllie Boulevard, Hyllie
 Typ: Bostäder/lokaler
 Yta: 2 773 kvm
 Lgh: 42 st
 Lokaler: 2 st
 Byggår: 2014



Spårvagnen, Malmö

Läge: Spiggans plats
 Typ: Bostäder
 Yta: 2 832 kvm
 Lgh: 43 st
 Lokaler: 1 st
 Byggår: 2019



Vidar 2, Malmö

Läge: Höstgatan, Värnhem
 Typ: Bostäder
 Yta: 5 303 kvm
 Lgh: 86 st
 Byggår: 2014



Lampan, Helsingborg

Läge: Skånegatan
 Typ: Bostäder
 Yta: 3 853 kvm
 Lgh: 77 st
 Byggår: 2018



Rosengården Norra 3, Solrosen, Helsingborg

Läge: Sockengatan
 Typ: Bostäder
 Yta: 2 134 kvm
 Lgh: 32 st
 Byggår: 2011



Ängholmen 1, Helsingborg

Läge: Rydebäcks Stationsg, Rydebäck
 Typ: Bostäder/Trygghetsboende
 Yta: 4 683 kvm
 Lgh: 74 st
 Lokal: 1 st
 Byggår: 2013/2014

Förvaltningsfastigheter

Västerås & Örebro



Finland 2, Tågen 1, Lillhamra Västerås

Läge: Lillhamragatan
Typ: Bostäder
Yta: 3 988 kvm
Lgh: 60 st
Byggår: 2015



Isolatorn 10, Tegnérunden Västerås

Läge: Patentgatan
Typ: Bostäder
Yta: 1 991 kvm
Lgh: 33 st
Byggår: 2015



Skolskeppet 1, Västerås

Läge: Mälarparksvägen
Typ: Bostäder
Yta: 4 485 kvm
Lgh: 81 st
Byggår: 2020



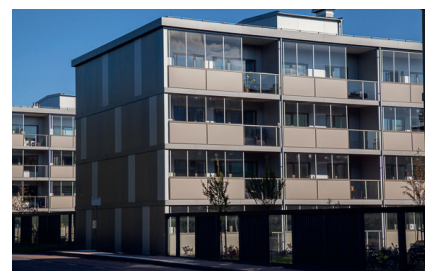
Skytten 10, Västerås

Läge: Lillhagagatan
Typ: Bostäder
Yta: 2 364 kvm
Lgh: 44 st
Byggår: 2020



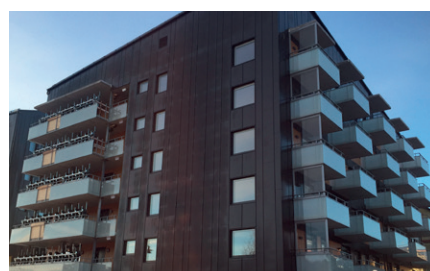
Stageglet 3, Västerås

Läge: Råsegelgatan
Typ: Bostäder
Yta: 2 280 kvm
Lgh: 32 st
Byggår: 2013



Sälgen 5,11, Västerås

Läge: Gunnilbogatan
Typ: Bostäder
Yta: 4 620 kvm
Lgh: 80 st
Byggår: 2015



Triton 1, Västerås

Läge: Tritongatan
Typ: Bostäder/lokal
Yta: 6 627 kvm
Lgh: 101 st
Lokaler: 1 st
Byggår: 2018



Vetelängden 2, Örebro

Läge: Kornellvägen
Typ: Bostäder
Yta: 2 416 kvm
Lgh: 40 st
Byggår: 2018

Stockholm & Göteborg



Franstorp 5, Sundbyberg

Läge: Hamngatan
Typ: Bostäder/lokaler
Yta: 4 157 kvm
Lgh: 52 st
Lokaler: 5 st
Byggår: 2016



Kuggören 1, Johanneshov

Läge: Sockenvägen
Typ: Bostäder
Yta: 4 040 kvm
Lgh: 59 st
Byggår: 2011



Körsbärsträdet 1, Lidingö

Läge: Videvägen
Typ: Bostäder
Yta: 2 606 kvm
Lgh: 44 st
Byggår: 2012



Jakobsberg 18:31, Järfälla

Läge: Sverkersvägen
Typ: Bostäder
Yta: 7 996 kvm
Lgh: 120 st
Byggår: 2016



Kyrkby 2:305, Kungsängen

läge: Ringvägen
Typ: Bostäder
Yta: 8 839 kvm
Lgh: 152 st
Byggår: 2020



Amhult 204:3, Göteborg

Läge: Segelflyget, Torlanda
Typ: Bostäder/Trygghetsboende
Yta: 4 189 kvm
Lgh: 71 st
Byggår: 2014



Skogome 7:10, Göteborg

Läge: Lillhagsparken, Hisingsbacka
Typ: Bostäder
Yta: 6 165 kvm
Lgh: 112 st
Byggår: 2017



Kålltorp 99:4, Göteborg

Läge: Ahrenbergsgatan, Munkeback
Typ: Bostäder/lokaler
Yta: 14 756 kvm
Lgh: 200 st
Lokaler: 12 st
Byggår: 2019/2020

