

Q4

Januari – december
2024



LANSA
FASTIGHETER

VD HAR ORDET

Året som gått

Året gick fort, alldeles för fort. För många av oss i branschen har vi upplevt en bottenkänning under året men därefter en långsam trend åt rätt håll.

Orosmolnen kring utslagning på grund av höga finansieringskostnader i fastighetsbranschen är skingrade och tillförsikten ökar framåt.

Nu är det konjunkturernas påverkan på intäktstillflödet som är huvudfokus och att fortsätta leverera trygga bostäder detta. Med en uthyrningsgrad på 99,5% håller vi en bra position.

Avkastningen på eget kapital landar vi in på 6 % för året, det är väldigt roligt och visar att vi nu är igenom sättnings i marknaden.

Under 2024 har vi utökat vår portfölj med 950 nya bostäder genom färdigställandet av fem stycken projekt i Uppsala, Järfälla, Knivsta och Malmö och två förvärv av förvaltningsfastigheter i Lund och Uppsala. Vår projektportfölj omfattar vidare 260 lägenheter i pågående projekt som färdigställs under 2025. Med vårt mål att nå ett fastighetsvärde på 15 miljarder kronor till 2030, har vi redan tagit oss långt över halvvägs.

Under året har vi också etablerat vår nya organisation för förvaltning innebärande bland annat lokal etablering i våra regioner norr mitt och syd. Genom centrala funktioner för utveckling av vår elaffär och energieffektivisering kommer vi att se stora effekter under kommande år.

Vi är nu nästintill i mål med 100% miljöcertifierade fastigheter – endast två återstår dessa kommer att vara klara i februari. Behovet av trygghet i alla bostadsområden ökar, under hösten har vi initierat trygghetsinventeringar och åtgärder i våra områden, detta med start i Västerås.

Nu ser vi med tillförsikt fram emot 2025 och fortsatt fokusering på en effektiv och affärsdrivande förvaltning samt nya möjligheter till expansion av vårt fastighetsbestånd. Våra medarbetare och den organisation vi nu har borgar för att detta kommer att gå bra.

Claes Malmkvist

VD Lansa Fastigheter AB



UNDER 2024
HAR VI BLAND ANNAT

Färdigställt

752 bostäder

Förvärvat två fastigheter med

196 bostäder

Minskad värmeförbrukning per m²

- 18 %

Nya medarbetare

7 st

Året i sammandrag

3 608

antal lägenheter i
förvaltning

258

antal lägenheter i projekt

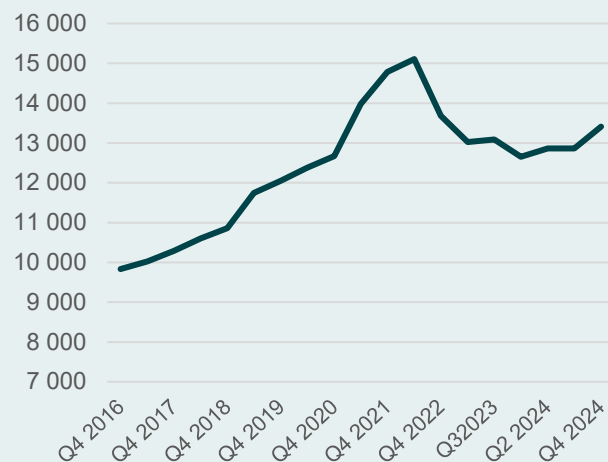
8,1

fastighetsvärde, mkr

+6,0 %

årets förändring
substansvärde

Utveckling substansvärde



Nyckeltal, mkr	2024 dec	2023 jan- 2023 dec
Hysesintäkter	344	266,0
Driftnetto	241,1	186,9
Förvaltningsresultat	105,7	62,0
Värdeförändring fastigheter	201,9	-370,0
Värdeförändring derivat	13,6	-35,1
Resultat efter skatt	232	-285,3
Överskottsgrad, %	70	70
Vakans, %	0,5	1,1
Belåningsgrad, %	47	43,2
Räntetäckningsgrad R12, ggr	1,9	1,6
Förändring substansvärde, %	+6,0	-7,5
Substansvärde per aktie	13 408	12 650

Det är glädjande att avkastningen nu är tillbaka på en positiv trend efter två år med negativ utveckling av fastighetsvärdet. Årets totalavkastning uppgår till 6,0 % vilket främst är hänförligt till förvaltningsresultat om 106 Mkr och värdeförändringar på fastigheter om 202 mkr, innan skatt. Värdeförändring på fastigheter är drivet av ökade driftnetton, medan avkastningskraven har legat i nivå med tidigare år.

Driftnettoökningen består dels av en tuff kostnadsstyrning men även högre hyreshöjningar än under tidigare år.

Under året har vi färdigställt fem nyproduktionsprojekt samt förvärvat två förvaltningsfastigheter vilket inburit ett förbättrat förvaltningsresultat. Under 2025 kommer vi få full resultat effekt från dessa förvärv med ytterligare positiv effekt på både kassaflöde och resultat.

Med en stark efterfrågan och låg vakans i våra fastigheter tillsammans med lägre marknadsräntor samt ökad stabilitet på fastighetsmarknaden ser vi positivt på året som kommer.

Hållbarhet

Sveriges grönaste bostadsbolag

Lansas mål är att vara Sveriges grönaste bostadsbolag. I vårt hållbarhetsprogram är en vital del i våra långsiktiga mål som årligen bryts ner i kortsiktiga operativa mål som genomförs. Genom att dagligen arbeta med förbättringar tar vi steg i rätt riktning. Nedan följer några av de aktiviteter vi har genomfört under året.

Vetenskapligt förankrade CO2e mål

Målet för reduktion av CO2e avtryck är ett av våra viktigaste och mest utmanande mål. För att säkerställa den vetenskapliga förankringen enligt Science Based Targets Initiative (SBTi)* har vi under december skickat in ansökan som är under granskning.

Trygghet

Tryggheten för våra hyresgäster i och runt våra fastigheter den viktigaste delen i vårt arbete med social hållbarhet. För att höja tryggheten genomför vi kontinuerliga mätningar genom hyresgästenkäter. Under året har vi även påbörjat trygghetsvandringar i och kring våra fastigheter vilket följs upp med åtgärder i de fall vi identifierar förbättringsområden. Vår nya förvaltningsorganisation ger en ökad närvaro i våra fastigheter och säkerställer dialogen med hyresgäster samt myndigheter i frågor som berör trygghet.

Energiförbättring/Grön finansiering

Löpande effektivisering av fastigheterna med ny teknik och driftövervakning förbättrar energiprestandan i beståndet. Detta arbete har inneburit att vi under året har sänkt energideklarationer för tre fastigheter med 11-20%. Utöver minskade utsläpp innebär detta även lägre driftkostnader och möjlighet till grön finansiering med bättre villkor. Vår fjärrvärmeförbrukning per kvadratmeter har i hela beståndet minskat med 18 % under året.

Miljöcertifiering

100 % av Lansas fastigheter skall vara miljöcertifierade. Två fastigheter återstår att certifiera vilket kommer att ske under första kvartalet 2025. Detta är två fastigheter som vi förvärvat utan certifiering men genom riktade insatser kommer att uppnå krav på Miljöbyggnad iDrift Silver.

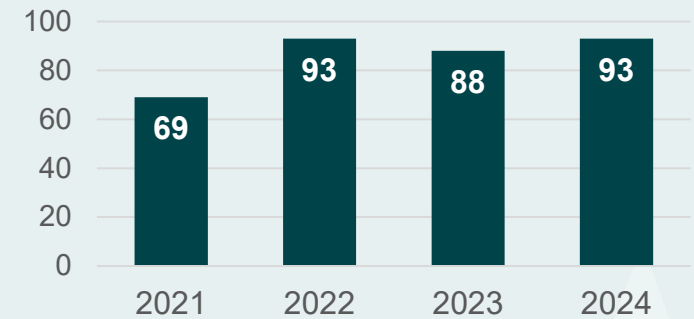
Klimatriskinventering

Under året har vi genomfört screening av klimatrisker för vårt fastighetsbestånd. Analys pågår för att identifiera eventuella åtgärder kopplat till våra fastigheter och säkerställa att de åtgärder vi har är tillräckliga för att hantera dessa risker. Arbetet kommer att färdigställas under första kvartalet 2025.

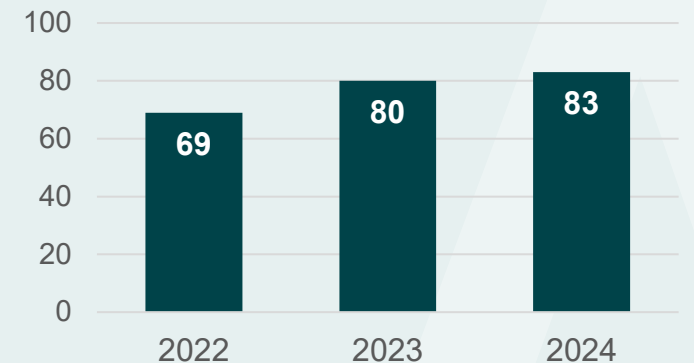
Projekt

Fem nyproduktionsprojekt har färdigställts under året och alla med hög energiprestanda. Beräknad prestanda för projektportföljen är 43,8 kWh/m² vilket är 42 % lägre än boverkets krav på nyproducerade hyreshus. Långsiktigt vill vi nå 37,5 kWh/m² och vi är på god väg.

Andel miljöcertifiering %



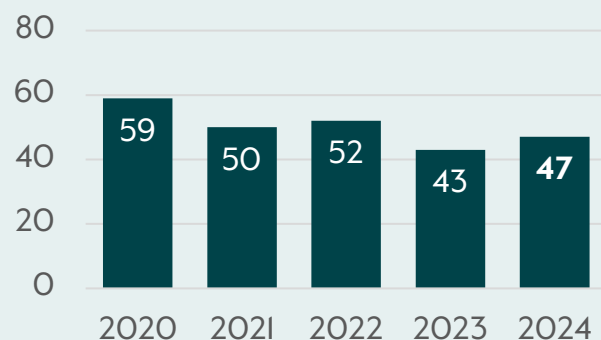
Grön finansiering %



* SBTi är ett internationellt initiativ där företag kan ansluta sig och få målen granskade för att säkerställa att de är i linje med Parisavtalet. Initiativet är ett samarbete mellan UN Global Compact, och WWF, WRI, CDP. Över 4000 företag är idag anslutna till initiativet

Finansiellt

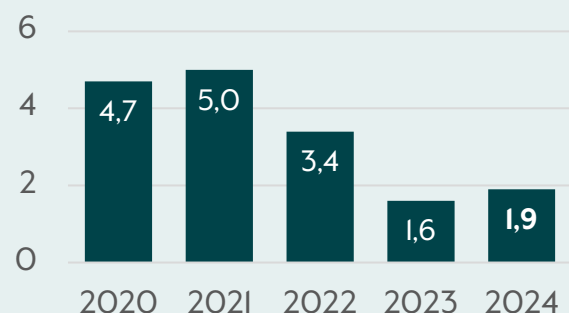
Belåningsgrad %



46%

andel räntesäkrad
skuldportfölj

Räntetäckningsgrad, ggr



2,1 år

räntebindningstid

1,3 år

kapitalbindningstid

Räntederivat

Derivat	Belopp, mkr	Återstående löptid, år	Ränta* att betala, %
Swap	250	5,4	3,82
Swap	250	4,4	3,57
Swap	250	4,5	4,22
Swap	250	4,2	3,65
Swap	250	3,5	3,46
Swap	250	3,9	3,58
Swap	250	5,7	2,93
1 750		4,4	3,59

* Swapränta att betala inkl. aktuell räntemarginal på banklån

Under året har vi utnyttjat balansräkningen för att genomföra nya förvärv vilket ökat belåningsgraden till 47%. Målet är en belåningsgrad mellan 45-55 %.

Lägre styrränta tillsammans med räntederivat har inneburit förbättrade räntetäckningsgrad under året. Generellt har finansmarknaden stabiliserats under året vilket även avspeglats i lägre räntemarginaler.

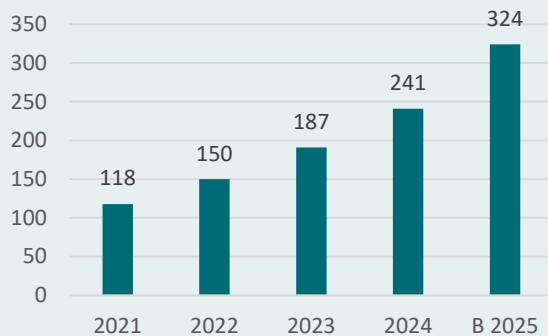
Grön finansiering har utökats med 315 Mkr under året och 83 % av portföljen är finansierad med gröna lån.

Genomsnittlig kapitalbindning har ökat och under kommande år skall den överstiga 1,5 år.

Resultaträkning

Resultaträkning, msek	2024 jan-dec	2023 jan- 2023 dec
Intäkter	343,8	266,0
Fastighetskostnader	-102,6	-79,1
Driftnetto	241,1	186,9
Central administration	-21,2	-16,7
Finansnetto	-114,2	-108,2
Summa förvaltningsresultat	105,7	62,0
Värdetförändring derivat	13,6	-35,1
Fastigheter, orealiserade	201,9	-370,0
Resultat före skatt	321,2	-343,1
Skatt	-89,3	57,8
Periodens resultat	232,0	-285,3

Utveckling driftnetto, Mkr



Intäkter

Intäkterna ökar med 29 % i jämförelse med samma period föregående år vilket främst beror på ökad fastighetsvolym med färdigställda projekt och förvärv av fastigheter under slutet av 2023 och 2024. Genomsnittlig hyreshöjning för 2024 uppgår till 4,0%.

Under året har vakansgraden uppgått till 1,2 % och efterfrågan på våra bostäder är fortsatt god. Vid utgången av året är vakansen 0,5 %.

Driftnetto och förvaltningsresultat

Fastighetskostnader ökar med 30 % på grund av större bestånd. I stort är kostnaden i nivå med förväntningar även om kostnader för snöröjning varit högre. Omorganisation har pågått under året vilket inneburit minskade förvaltningskostnader under andra halvåret 2024. Full effekt från den nya organisationen får vi under 2025.

Driftnetto ökar med 29 % och förvaltningsresultatet med 70 % i jämförelse med samma period föregående år. Lägre räntor bidrar till ökat förvaltningsresultat.

Finansnetto

Förändringarna i marknadsräntor har skett snabbt och kraftigt under 2023 och 2024. Beslut om att genomföra amorteringar under 2023 tillsammans med tecknandet av ränteswappar har inneburit lägre kostnader och förbättrat kassaflöde under året. Räntekostnaden ökar med 6 % men i förhållande till intäktsvolym så är det en lägre finansieringskostnad jämfört med tidigare år.

Värdetförändringar derivat

I jämförelse med årsskiftet har långa räntor blivit dyrare vilket innebär att värdetförändring av swapen får en positivt effekt med 13,6 mkr under 2024.

Värdetförändringar fastigheter

Externa värderingar har utförts av Cushman & Wakefield per 31 december. Värderingarna har ökat med 1,9 %. Värdeökningarna är ett resultat av förbättrat driftnetto främst på grund av högre utfall i hyresförhandlingar.

Värderingsyield är i princip oförändrad och i nivå med årsbokslutet 2023,

Balansräkning

Balansräkning, msek	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Fastigheter	8 103	7 129
Inventarier	2	2
Övriga fordringar	18	22
Kassa och bank	32	101
SUMMA TILLGÅNGAR	8 155	7 254
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	31	31
Övrigt tillskjutit kapital	3 682	3 682
Balanserad vinst	157	442
Periodens resultat	232	-285
Summa Eget Kapital	4 102	3 870
Skulder		
Uppskjuten skatteskuld	132	41
Räntebärande skulder	3 813	3 083
Marknadsvärde räntederivat	22	35
Övriga kortfristiga skulder	86	225
Summa Skulder	4 052	3 384
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 155	7 254

Fastigheter

Ökning av fastighetsvärde beror främst på förvärv av två fastigheter i Lund och Uppsala om totalt 370 mkr. Värdeförändringen under året uppgår till 202 mkr. Övrig förändring om 402 mkr hänförs till nedlagda kostnader i pågående projekt.

Fodringar och kassa

Kassan har minskat då likvida medel har använts vid tillträde av nya förvärv.

Skulder

Räntebärande skulder ökar som en följd av nyttjande av byggkreditiv i projekt och vid förvärv av två förvaltningsfastigheter. Belåningsgraden har under året ökat till 47% (43 %). Senaste årets räntesäkringar har möjliggjort en ökning av belåningsgraden. Räntetäckningsgraden för året uppgår till 1,9 Mkr (1,6)

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld är huvudsakligen hänförlig till de orealiserade värdeförändringar som har redovisats historiskt. Förändringen under året är hänförligt till värdeförändring av fastigheter och räntederivat.