

Q4

Januari – december
2023

KVARTALET SOM GÅTT

- Tillträde av förvaltningsfastighet i Göteborg, Guldheden med 86 lägenheter
- Anställt en controller och två uthyrare för att stärka organisationen under 2024
- Tecknat avtal för grön finansiering om ytterligare 200 Mkr

NYCKELTAL

Aktuell vakansgrad	1,1 %
Överskottsgrad	70 %
Räntetäckningsgrad RI2	1,6 ggr
Belåningsgrad	43,2 %

LANSA
FASTIGHETER



VD har ordet

Under året har vi expanderat vår portfölj med 585 trygga bostäder i mycket bra stadslägen. Detta genom förvärv av två förvaltningsfastigheter i centrala Göteborg och genom färdigställande av tre projekt i Malmö, Umeå och Växjö.

Lansa har nu 2700 lägenheter i förvaltning och 1000 lägenheter i pågående projekt som kommer att färdigställs under 2024 och 2025. Vårt långsiktiga mål till 2030 är att uppnå ett fastighetsvärde i nivån 15 Mdkr och med dagens säkerställda volym om drygt 9 Mdkr har vi hittills tagit oss en bra bit över halva vägen.

Tyvärr måste vi konstatera att marknadens syn på fastighetsvärden under året fortsatt varit nedåtgående. Nivåerna nu bör vara en vändpunkt detta med bakgrund av den senaste tidens tydliga trender med fallande inflation och utplanande räntekurva och en mycket sannolik sänkning av räntan under 2024. Den ökade räntebelastningen som räntehöjningarna innebär, har vi hanterat genom att sänka vår belåning och därmed säkerställa ett starkt förvaltningsresultat, detta med ett fortsatt stort utrymme för investeringar under 2024.

Vi stärkte även expansionskapaciteten under våren 2023 genom en nyemission med ett riktat syfte att användas för förmånliga förvärv i den nuvarande turbulenta marknaden.

I hållbarhetsfrågorna har vi under året tagit stora steg framåt. Från årsskiftet har vi klimat-neutral fjärrvärme, detta sänker koldioxidbelastningen med 79%! Färdigställda projekt i år är uppförda med en energiprestanda på 42 kWh/m², innebärande att vi nästan halverar energiförbrukningen mot de krav som ställs på nya flerfamiljshus i Sverige.

Vi ser nu med tillförsikt fram emot 2024 och kommer, från vår stabila bas, att söka affärsmöjligheter i en marknad med stora möjligheter.

Claes Malmkvist

VD Lansa Fastigheter AB



UNDER 2023
HAR VI BLAND ANNAT

Färdigställt
361 bostäder

Förvärvat två fastigheter med
224 bostäder

Minskat co2e scope I-2 med
79 %

Stärkt kapitalbasen med
600 Mkr

Kvartalet som gått

Omvärld och marknad

Under året har vi väntat på en stabilisering av makroekonomiska faktorer som tyngt ner fastighetssektorn. Först under det sista kvartalet kan vi äntligen konstatera att utsikterna har förbättrats något då vi sett en positiv utveckling på räntemarknaden under de sista två månaderna.

Trenden med sjunkande inflation har fortsatt i Sverige och årstakt för KPIF var 2,3 % för december. Samma positiva utveckling ser vi även i USA och Europa. Även kronkursen har stärkts under de sista månaderna vilket ger Riksbanken större utrymme till räntesänkningar framöver. I november beslutade Riksbanken att inte höja styrräntan och marknaden räknar med att styrräntan kommer sänkas under 2024. Detta avspeglas i de långa räntorna som har sjunkit vilket tyder på förväntningar om flera räntesänkningar under de kommande åren.

För att fastighetsmarknaden skall fungera på ett normalt sätt krävs det tydlighet i de långsiktiga förutsättningarna. Även om situationen har förbättrats får vi troligtvis vänta en bit in på 2024 innan vi kan se att transaktionerna kommer igång fullt ut.

Vi hade en tro att fler aktörer skulle avyttra fastigheter under 2023 för att stärka sin balansräkning. Till viss del har det skett men inte i den omfattning vi förutspådde.

Vi är fortsatt aktiva och har under året analyserat en stor mängd affärsförslag, dock har prisbilden inte varit på önskvärda nivåer.

Trots utmaningarna att avsluta affärer har vi kunnat genomföra två mycket bra förvärv av förvaltningsfastigheter i Göteborg som uppfyller våra krav på avkastning, läge och produkt. De förvärvade fastigheterna har mycket bra mikrolägen i de centrala stadsdelarna Lindholmen och Guldheden. Förvärven innebär att vi ökar vårt bestånd med 224 lägenheter.

När marknaden kommer igång under 2024 ser vi stora möjligheter att göra bra förvärv med en avkastning i nivån 7-8 %. Tack vare de amorteringar vi har genomfört under året befinner vi oss i en mycket bra position att genomföra nya förvärv utan nytt kapitelltillskott och vi uppvaktas regelbundet av aktörer som vill avyttra fastigheter och projekt.

Vid årsskiftet har vi genomfört nya externa värderingar genom Cushman & Wakefield. Resultatet innebär att vi värdejusterar fastigheterna med ytterligare ca -1 % sedan halvårsskiftet. Vi tror nu att vi är vid en vändpunkt och att dessa värden kommer att stå sig även under 2024.



Kvartalet som gått

Finansiering

Hantering av skuldportföljen har varit en prioriterad fråga under året då den långsiktiga utvecklingen av räntor har varit högst osäker. För att hantera de historiskt stora och snabba ränteökningarna fattade vi tidigt ett beslut att amortera ner skuldportföljen och därmed förbättra nyckeltalen. Totalt har vi justerat skuldsättningen med ca 900 Mkr, dels genom amortering av befintliga skulder men även genom förvärv av två fastigheter utan bankfinansiering. Åtgärderna stärker våra finansiella nyckeltal, kassaflöde och avkastning.

Med Justeringarna av skuldsättningen har vi har god kontroll på våra finansieringsvillkor vilket bidrar till fortsatt god tillgång till bankfinansiering för framtida expansion.

Amorteringarna beslutades när osäkerheten kring framtida räntehöjningar var större och skuldportföljen anpassades för ännu högre räntor än idag. Detta innebär att vi kommer att ha ett investeringsutrymme utan nytt kapitaltillskott under kommande år. I takt med kommande expansion skall inte belåningsgraden öka för mycket. Nuvarande belåningsgrad om 43 % är dock lägre än vårt långsiktiga mål om 45-55 %.

Lansa upphandlar fastighetslån med rörlig ränta och för att hantera ränterisken har vi under året tecknat räntederivat i form av ränteswapar på fem olika löptider. Säkringen motsvarar ca 40 % av skuldportföljen idag och ca 30 % när projekt skall slutfinansieras under kommande år. Genomsnittlig räntebindningstid i skuldportföljen är 2 år vilket är en förbättring som minskar ränterisken betydligt. Swaparna tecknades innan sommaren och under andra halvan av året vilket innebär att den positiva effekten inte syns fullt ut under året.

Vi har fortsatt mycket god dialog med våra tre banker, samtliga ser positivt på Lansa med vår ägarstruktur och vill utöka samarbetet.

Nyckeltal finansiering	2023	2022
Bankskuld, Mkr	3 083	3 167
Swapvolym, Mkr	1 250	0
Andel räntesäkring, %	40	0
Belåningsgrad, %	43,2	51,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	3,6
Räntebindning, månader	24	3
Kapitalbindning, månader	9	11



Kvartalet som gått

Förvaltning

I oktober genomfördes en andra affär med ByggVesta. Affären omfattar en fastighet med 86 hyreslägenheter på 1–4 rum och kök. Fastigheten stod klar 2012 och ligger i Guldheden i Göteborg, ett område som ligger nära de centrala delarna av Göteborg med närhet till Chalmers, Sahlgrenska universitetssjukhus och Änggårdsbergen.

Efterfrågan på lägenheter i vårt bestånd är fortsatt god. Under året har vi en uthyrningsgrad om 98,7 % vilket är mycket bra för nyproducerade lägenheter som har högre hyresnivå än det äldre beståndet. Hyresrättens konkurrenskraft i förhållande till bostadsrätt har stärkts såväl till månadskostnad som riskexponering efter det senaste årets räntehöjningar. För att behålla attraktiviteten till våra lägenheter fortsätter vi att jobba aktivt med hyresgästundersökningar för att löpande fånga upp synpunkter och vidtar åtgärder när det är nödvändigt.

Förvaltningsportföljen har nu uppnått en storlek där vi kan hitta stordriftsfördelar i de olika regionerna. Under de senaste åren har expansionen varit en stor del av vår verksamhet. Expansionen kommer att fortsätta samtidigt som vi nu fokuserar på förbättringar inom förvaltningen. Genom en organisationsförändring kan vi minska kostnader och öka kvalitén i vår förvaltning. Med bakgrund av detta kommer vi att anställa tre medarbetare med lokala närvaro i våra regioner som skall leda förvaltning och ta oss närmare våra fastigheter och hyresgäster. Även en central funktion för uthyrning och

ärendehantering byggs upp bestående av tre personer. Rekryteringsarbetet för den nya organisationen pågår och kommer att vara i full drift under 2024.

Pågående förvärv och projekt

Vid årsskiftet har vi 1 000 lägenheter i projekt varav två projekt i Järfälla och Uppsala om total 328 lägenheter färdigställs under första halvåret 2024. Projekten kommer att stärka våra kassaflöden under kommande år och med dess tydliga hållbarhetsprofil bidrar de även positivt till nyckeltalen för hållbarhet i förvaltningsbeståndet.

I stort fortgår produktionen enligt plan även om mindre förseningar kan ske i enstaka projekt. I rådande situation bevakar vi löpande eventuella motpartsrisker i projekten.

Då projekten är säkerställda till ett fast pris mot säljaren finns det inga väsentliga risker i ökade kostnader. Nuvarande räntenivåer påverkar kostnaden för byggkreditiv men det utgör en mindre del av den totala projektkostnaden.

Vi ser nu att den skenande ökningen av produktionskostnader har avtagit och en utplaning med sjunkande materialpriser kan skönjas.

Nyproduktion är fortfarande svårt att genomföra på regionorter, det krävs lägre produktionskostnader och stabilare avkastningskrav.

Åkerviolén, Göteborg



Hållbarhet

Lansas mål är att vara marknadens mest gröna bostadsbolag. Som bolag och individer har vi en stor möjlighet till påverkan och därmed bidra till en hållbar omställning med de beslut vi fattar.

Under året har flera åtgärder vidtagits i linje med vårt hållbarhetsprogram.

I början av 2023 tecknade vi avtal för klimatneutral fjärrvärme vilket resulterat i en minskning av CO₂e belastningen i scope I-2 med 79 %, från 4,2 kg/m² boarea till 0,9 kg/m² boarea.

Scope I-2 omfattar främst utsläpp kopplat till värme- och elförbrukning. För bostadsbolag är detta de största utsläppsposterna i förvaltningen. För Lansa är detta ett stort steg i riktning mot vårt långsiktiga mål om nettonoll 2030.

De under året färdigställda fastigheterna i Umeå, Malmö och Växjö är samtliga uppförda med hög energiprestanda och en avtalad sådan på 42 kWh/A-temp. Med detta kommer vi förbättra energiprestandan i vårt förvaltningsbestånd framåt.

Under året har vi även installerat en solcellsanläggning på vår fastighet Galeasen 6 i Karlstad som togs i drift under Q3. Ytterligare åtgärder med en beräknad energibesparing på ca. 200 mWh/år har beslutats.

Nämnda åtgärder är exempel på det som genomförts under året. Lansa arbetar aktivt för att nå 100% miljöcertifierade fastigheter och 100% grön finansiering.

I tabellen nedan framgår ett urval av de viktigaste målen i Lansas hållbarhetsprogram.

Hållbarhetsmål	Mål 2030	Mål 2023	Utfall Q4 2023
Utsläpp av CO ₂ e, Scope I och 2	0 kg/BOA	1,0 kg/BOA	0,9kg/BOA
Miljöcertifierade fastigheter*	100 %	100 %	84 %
Grön finansiering	100 %	100 %	80 %
Trygghetsindex hyresgäster	90 %	88 %	85,3 %
Energiprestanda förvaltning, Atemp	75 kWh/m ²	78 kWh/m ²	75 kWh/m ²
Energiprestanda projekt, Atemp	37,5 kWh/m ²	37,5 kWh/m ²	43,5 kWh/m ²

* Avser andel av uthyrningsbar yta i förvaltningsbeståndet. Fastigheten Mjölner 6 är undantagen målet då den är en utvecklingsfastighet med byggrätt.



Långsiktiga bolagsmål och strategier

Affärsprocess

Lansas affär drivs i två huvudspår: expansion och uppbyggnad av förvaltning. Vi expanderar genom rena förvärv och genomförande av projekt. I förvärv och projekt är vi alltid engagerade tidigt i processen för att maximera avkastningen och säkerställa produkten.

Förvaltningen byggs succesivt upp lokalt med samarbetspartners i kombination med anställda resurser.

Investeringar

Vi investerar i hyresbostäder i attraktiva lägen på regionorter i tillväxt och i kransen av storstäderna. Investeringar sker kontinuerligt över tid. Vid investeringsbeslut prioriterar vi hög hållbarhet, kvalitet, avkastning och lägen med bra infrastruktur.

Ägande

Ägarperspektivet är mycket långsiktigt. Verksamheten skall bedrivas börsfäihgt, aktien skall kunna noteras på en handelsplats.

Verksamhet

Vi har hög kunskap inom förvaltning och utveckling av bostäder och bostadsfastigheter. Vi har upparbetade och kvalitetssäkrade rutiner för drift av en geografiskt spridd portfölj. I detta ligger både stor intern kompetens samt rutiner för ledning och uppföljning av externa lokala samarbetspartners. Våra kunder ska alltid få bästa service och känna sig trygga i mötet med Lansas företrädare. Lansas varumärke profileras som ägare hela vägen till kund.

Långsiktiga mål

- Avkastning på eget kapital: > 6%
- Säkerställt fastighetsvärde 2030: 15 mkr
- Utsläpp av CO₂e (kg/BOA) 2030: Nettonoll



* CO₂e avser scope I-2

Fastigheter och projekt

Förvaltningsfastigheter

- 5,7 Mdkr marknadsvärde
- 2 659 bostäder

Pågående förvärv

- 2,4 Mdkr marknadsvärde
- 1 010 bostäder

Pågående projekt

- 0,8 Mdkr marknadsvärde
- 266 bostäder

8,9 Mdkr

Marknadsvärde totalt

3 935

bostäder



Resultaträkning

Januari – december 2023

Resultaträkning, msek	2023	2022	Förändring
Intäkter	266,0	199,7	66,3
Fastighetskostnader	-79,1	-53,6	-25,3
Driftnetto	186,9	146,1	40,8
Central administration	-16,7	-12,0	-4,7
Finansnetto	-108,2	-37,5	-70,7
Summa förvaltningsresultat	62,0	96,5	-34,6
Värdeförändring derivat	-35,1	-	-35,1
Fastigheter, orealiserade	-370,0	-455,0	85,0
Resultat före skatt	-343,1	-358,5	15,3
Skatt	57,8	74,0	-16,2
Periodens resultat	-285,3	-284,5	-0,8

Intäkter

Ökning av intäkter under året om 66 mkr beror på färdigställda projekt samt förvärv av två förvaltningsfastigheter. Årets hyresförhandlingar innebar genomsnittliga hyreshöjningar i om 2,9 % i vårt bestånd, vilket är högre än budgeterat.

Efterfrågan på lägenheter är fortsatt stor och vi har en mycket låg vakans under året om 1,3 %. Vid årets utgång är vakansen 1,1%.

Driftkostnader

Ökning av driftkostnader beror på utökat bestånd och generellt ökade priser i våra driftavtal som en följd av inflation och därmed ökat pris på material och arbete. I stort är kostnaden i nivå med förväntningar även om stora snömängder har ökat kostnaderna något.

Finansnetto

Ränteutvecklingen med högre styrränta under året innebär att finansnettot uppgår till -108. Amorteringarna under året om ca 900 mkr har, tillsammans med tecknade ränteswappar, motverkat kostnadsökningen med störst effekt under andra halvåret.

Värdeförändringar

Extern värdering av fastighetsbeståndet har utförts av Cushman & Wakefield per 31 december 2023. Negativ förändring om 370 mkr är hänförlig till yieldförändring som en följd av marknadens reaktion på räntehöjningar men även en osäkerhet kring enskilda bostadsaktörers finansiella situation.

Vi har ingått fem swapavtal under året med en volym om 1 250 mkr. Förändringen i räntemarknadens prognoser påverkar värdet på swaparna. På bokslutsdagen är marknadsvärdet negativt vilket påverkar resultatet med -35 mkr, även om värdet har förbättrats efter balansdagen.

Balansräkning

31 december 2023

Balansräkning, msek	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Fastigheter	7 129	6 139
Inventarier	2	1
Fordringar ägare	0	790
Övriga fordringar	22	14
Kassa och bank	101	183
SUMMA TILLGÅNGAR	7 254	7 127
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	31	26
Övrigt tillskjutit kapital	3 682	3 092
Balanserad vinst	442	726
Periodens resultat	-285	-284
Summa Eget Kapital	3 870	3 560
Skulder		
Uppskjuten skatteskuld	41	95
Räntebärande skulder	3 083	3 167
Marknadsvärde finansiella instrument	35	0
Övriga kortfristiga skulder	225	305
Summa Skulder	3 384	3 567
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 254	7 127

Fastigheter

Ökning av fastighetsvärde beror på nedlagda kostnader i pågående projekt och förvärv av två fastigheter i Göteborg. Utfallet från extern värdering av beståndet minskar balansposten med 370 mkr.

Fodringar och kassa

Allt kapital från senaste nyemissionen är avropat under året och ingen fordran på ägare återstår. Vi har två projekt som färdigställs etappvis under första halvåret och kassan kommer att användas för att genomföra dessa tillträden.

Skulder

Under året har vi ökat belåningen i våra projektbolag då byggkreditiv utnyttjas i takt med färdigställande. Trots detta minskar räntebärande skulder då amorteringar har skett under året. Kortfristiga skulder om 225 mkr utgörs främst av avtalade framtida tilläggsköpeskillingar relaterade till fastighetsförvärv.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld är huvudsakligen hänförlig till de orealiserade värdeförändringar som har redovisats historiskt. Förändringen av uppskjuten skatteskuld beror på negativa värdeförändringar på fastigheter och räntederivat som innebär att skatteskulden minskar.

Substansvärde per 31 december 2023 framgår av bilaga I.