

Q3

Januari – september
2024



LANSA
FASTIGHETER

Kvartalet i sammandrag

3 058

antal lägenheter i
förvaltning

808

antal lägenheter i projekt

7,9

fastighetsvärde, mkr

+1,7 %

årets förändring
substansvärde

- Förvärv av en fastighet i Uppsala, 98 lägenheter
- Uthyrning av fyra projekt i Knivsta, Järfälla och Malmö
- Utökat grön finansiering med 220 Mkr

Nyckeltal, mkr	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 okt- 2024 sep	2023 jan- 2023 dec
Hysesintäkter	248	190,7	323,0	266,0
Driftnetto	171,2	134,8	223,3	186,9
Förvaltningsresultat	75,6	43,5	79,6	62,0
Värdeförändring fastigheter	32,1	-238,4	-94,1	-370,0
Värdeförändring derivat	-18,5	12,6	-66,2	-35,1
Resultat efter skatt	65,4	-150,9	-69	-285,3
Överskottsgrad, %	69	71	69	70
Vakans, %	0,3	1,2	0,3	1,1
Belåningsgrad, %	48,0	45,8	48,0	43,2
Räntetäckningsgrad RI2, ggr	1,9	1,6	1,9	1,6
Förändring substansvärde, %	+1,7	-4,3	-1,8	-7,5
Substansvärde per aktie	12 864	13 088	12 864	12 650

Kvartalet som gått

Omvärld och marknad

Efter den senaste tidens positiva utveckling av räntor och inflation råder det nu ett större lugn bland fastighetsbolagen. Transaktionsmarknaden har ökat något i volym även om flera aktörer fortfarande är nettosäljare. Vi bedömer att det närmsta året kommer att präglas av försiktighet gällande transaktioner men att möjlighet till bra affärer finns för de aktörer som är investeringsvilliga.

Intresset för att investera i svenska hyresrätter bedöms öka och det finns en förväntan om att delar av intäkstappet som uppstod under höginflationsåren hämtas igen i kommande års hyresförhandlingar.

Under kvartalet har vi inte utfört någon ny värdering av våra fastigheter. Det är dock tydligt att aktörer i branschen nu ser att värderingarna har bottnat och att en långsamt positiv utveckling förväntas under kommande år.

I linje med Lansas expansionsstrategi fortsätter vi att utvärdera förvärv av såväl förvaltningsfastigheter som projekt och mark i olika stadier. Vi kan se att utbudet av byggrätter och mark från entreprenörer och utvecklare har ökat.

Organisation och förvaltning

Under fjärde kvartalet 2024 kommer fyra av våra nyproduktionsprojekt att färdigställas vilket ökar förvaltningsbeståndet med 550 lägenheter. Färdigställda projekt tillsammans med de förvärv som skett under året ökar förvaltningsbeståndet med totalt 950 lägenheter.

Den ökade volymen ställer krav på en anpassad organisation och Lansas anpassning till detta har pågått under året. Genom etablering av en lokalt förankrad förvaltningsorganisation kommer vi närmare hyresgästerna och kan förbättra service, trygghet samt får en effektivare förvaltning med lägre kostnader som följd. Den nya organisationen kommer att vara i full drift innan årsskiftet.

Att minska förvaltningskostnader med bibehållen kvalitet är prioriterat och detta sker främst genom en effektivare organisation samt upphandling av nya avtal och energieffektivisering.

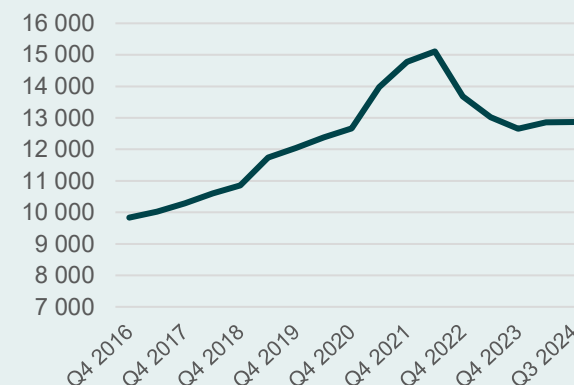
Under våren har vi tagit hem uthyrning och kundservice som nu drivs av egen personal. Utfallet av detta har varit mycket positivt då vi, sedan implementeringen, har sänkt vakansen från 1,7 % till 0,3 %. Trots att konkurrensen på vissa av orterna har ökat kan vi konstatera att det finns en stor efterfrågan på våra bostäder. Läge, service och kvalitet i förvaltning är avgörande för att kunna bibehålla en låg vakans.

Förvärv och kommande projekt

I september förvärvades en fastighet i Uppsala av Byggvesta. Fastigheten färdigställdes 2020 och innehåller totalt 98 lägenheter om 1–4 rum och kök samt en lokal. Fastigheten är certifierad med Miljöbyggnad iDrift Silver. Detta blir Lansas andra fastighet i området Rosendal i Uppsala.

Uthyrning av nyproduktionsprojekten Äppellunden i Järfälla, Gullviva och Mandelblom i Knivsta samt Journalen i Malmö pågår. Inflyttning sker under kvartal 4.

Utveckling substansvärde



Nytt förvärv i Uppsala



Rosendalsfältet, Uppsala, 98 lägenheter

Pågående projekt

Malmö, Sege Park
177 lägenheter, färdigställs Q4 2024



Knivsta, Mandelblom & Gullviva
247 lägenheter, färdigställs Q4 2024



Järfälla, Äppellunden
126 lägenheter, färdigställs Q4 2024



Lund, Bona Terra
258 lägenheter, färdigställs Q4 2025



Hållbarhet

Sveriges grönaste bostadsbolag

Lansas mål är att vara Sveriges grönaste bostadsbolag. I vårt hållbarhetsprogram har vi en tydlighet i våra långsiktiga mål som årligen bryts ner i kortsiktiga mål. 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)* kommer ansökan att skickas in med målet om att den godkänns under november.

Trygghet

Tryggheten för våra hyresgäster samt i och runt våra fastigheter den viktigaste delen i vårt arbete med social hållbarhet. Vår nya förvaltningsorganisation ger en ökad närvaro i våra fastigheter och säkerställer dialogen med hyresgäster samt myndigheter i frågor som berör trygghet. Vi gör mätningar av den upplevda tryggheten på flera områden för att tillsammans med våra hyresgäster identifiera de områden som kan förbättras.

Energiförbättring/Grön finansiering

Löpande effektivisering av fastigheterna med ny teknik och förbättrad driftövervakning för förbättrar energiprestandan. 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. Rekrytering av en energispecialist pågår och kommer att vara på plats under första kvartalet 2025.

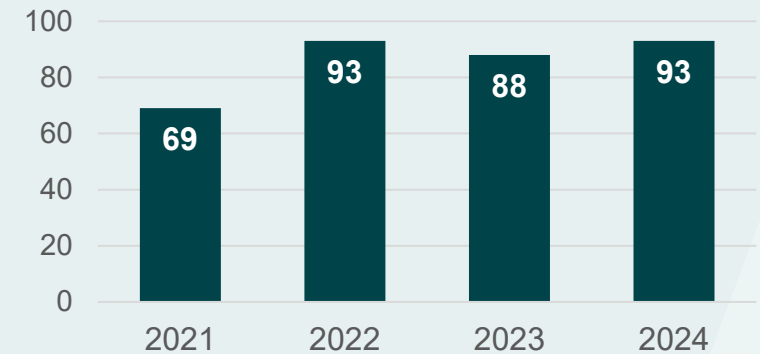
Miljöcertifiering

Under året skall vi nå 100 % andel miljöcertifierade fastigheter. Även här rör vi oss i rätt riktning genom att Kungsljuset har certifierats enligt Miljöbyggnad iDrift Silver. Nu återstår tre fastigheter att certifiera där processer pågår och om allt går väl är dessa också certifierade under året.

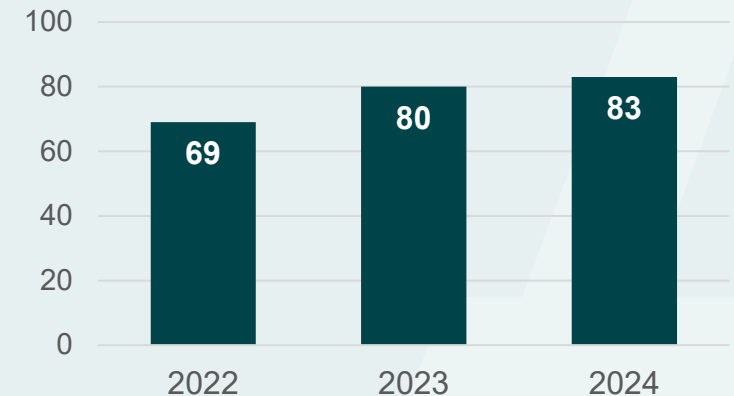
Projekt

Idag har vi 5 projekt i produktion och alla uppförs 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 %

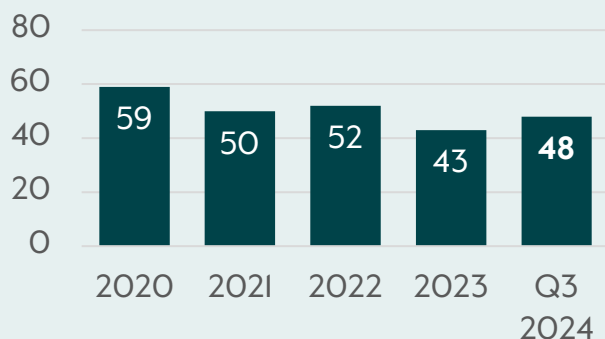


* SBTi är ett internationellt initiativ där företag kan ansluta sig och få målen granskade för att säkerställa att de är i linje med Parisavtalet. Initiativet är ett samarbete mellan UN Global Compact, och WWF, WRI, CDP. Över 4000 företag är idag anslutna till initiativet

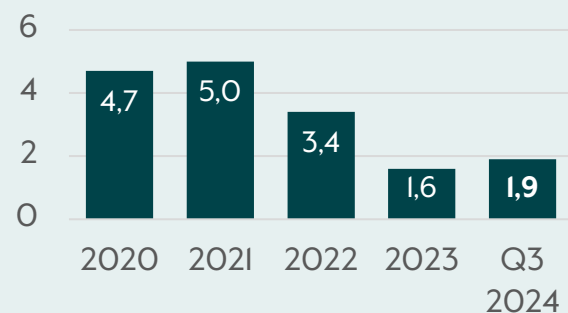
Finansiellt

- Två Swapar tecknade med 4 och 6 års löptid, total ny volym 500 mkr.
- Ny upplåning av grön finansiering har skett om 220 mkr.

Belåningsgrad %



Räntetäckningsgrad, ggr



46%

andel räntesäkrad
skuldportfölj

2,3 år

räntebindningstid

Räntederivat

Derivat	Belopp, mkr	Återstående löptid, år	Ränta* att betala, %
Swap	250	5,7	3,88
Swap	250	4,7	3,64
Swap	250	4,8	4,29
Swap	250	4,2	3,65
Swap	250	3,2	3,62
Swap	250	4,0	2,55
Swap	250	6,0	2,99
1 750		4,6	3,65

* Swapränta att betala inkl räntemarginal på banklån

Resultaträkning

Resultaträkning, msek	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 okt- 2024 sep	2023 jan- 2023 dec
Intäkter	248,0	190,7	323,3	266,0
Fastighetskostnader	-76,8	-55,9	-100,0	-79,1
Driftnetto	171,2	134,8	223,3	186,9
Central administration	-15,8	-12,6	-19,9	-16,7
Finansnetto	-79,8	-78,7	-109,3	-108,2
Summa förvaltningsresultat	75,6	43,5	94,1	62,0
Värdeförändring derivat	-18,5	12,6	-66,2	-35,1
Fastigheter, orealiserade	32,1	-238,4	-99,5	-370,0
Resultat före skatt	89,2	-182,3	-71,6	-343,1
Skatt	-23,8	31,4	2,6	57,8
Periodens resultat	65,4	-150,9	-69,0	-285,3

Intäkter

Intäkterna ökar med 30 % i jämförelse med samma period föregående år vilket främst beror på ökad fastighetsvolym med färdigställda projekt och förvärv av fastigheter under 2023 och 2024. Genomsnittlig hyreshöjning för 2024 uppgår till 4,0%.

Under senaste året har vakansgraden uppgått till 1,4 % och efterfrågan på våra bostäder är fortsatt god. Vid utgången av kvartalet är vakansen 0,3 %.

Driftkostnader

Fastighetskostnader ökar med 37 % på grund av större bestånd. I stort är kostnaden i nivå med förväntningar även om kostnader för snöröjning varit högre. Omorganisation pågår och kommer innebära ökad effektivitet och minskade kostnader som får effekt under andra halvåret och full effekt under 2025.

Driftnetto ökar med 27 % och förvaltningsresultatet med 74 % i jämförelse med samma period föregående år.

Finansnetto

Räntekostnaden ökar med 1,1 mkr i jämförelse 2023. 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.

Värdeförändringar derivat

I jämförelse med årsskiftet har långa räntor kommit ner i nivå vilket innebär att värdeförändring av swapen får en negativ effekt under 2024.

Värdeförändringar fastigheter

Under kvartalet har det inte skett någon ny extern värdering. Nästa värdering kommer att ske vid årsbokslutet och genomföras av Cushman & Wakefield.

Balansräkning

Balansräkning, msek	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Fastigheter	7 876	6 825	7 129
Inventarier	2	2	2
Fordringar ägare	0	372	0
Marknadsvärde räntederivat	0	13	0
Övriga fordringar	15	14	22
Kassa och bank	53	173	101
SUMMA TILLGÅNGAR	7 945	7 398	7 254
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	31	31	31
Övrigt tillskjutit kapital	3 685	3 682	3 682
Balanserad vinst	155	442	442
Periodens resultat	65	-151	-285
Summa Eget Kapital	3 936	4 005	3 870
Skulder			
Uppskjuten skatteskuld	58	61	41
Räntebärande skulder	3 781	3 124	3 083
Marknadsvärde räntederivat	54	0	35
Övriga kortfristiga skulder	117	208	225
Summa Skulder	4 009	3 393	3 384
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 945	7 398	7 254

Fastigheter

Ökning av fastighetsvärde beror främst på förvärv av två fastigheter i Lund och Uppsala om totalt 370 mkr. Värdering vid halvårsskiftet ökar värdet med 32 mkr. Övrig förändring om 345 mkr hänförs till nedlagda kostnader i pågående projekt. Fastigheter och projekt har värderats av Cushman & Wakefield per 30 juni 2024. Nästa värdering sker vid årsbokslut.

Fordringar 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 ökat från 43% till 48% sedan årsskiftet. Senaste årets räntesäkringar har möjliggjort en ökning av belåningsgraden. Räntetäckningsgraden för senaste 12 månaderna har ökat till 1,9 jämfört med 1,6 vid årsskiftet.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld är huvudsakligen hänförlig till de orealiserade värdeförändringar som har redovisats historiskt.

Substansvärde per 30 september 2024 framgår av bilaga till ägarrapporten.