BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2024

Strategisk femårsplan för ökad tillväxt

Q4

Kvartalet i korthet (oktober – december 2024)

Hyresintäkter uppgick till 9 771 Tkr (9 148), en ökning med 7 procent drivet av indexuppräkning samt färdigställanden.

Driftnetto uppgick till 7 883 Tkr (7 810) vilket gav en driftmarginal på 78 (85) procent. Driftnetto är beräknat exklusive resultat från avyttring av fastighet i Ystad, 791 Tkr.

Värdeförändringar uppgick till 6 240 Tkr (-13 639), baserat på extern bokslutsvärdering av fastigheter i förvaltning.

Kassaflödet uppgick till 7 291 Tkr (-65 218), påverkat av fortsatta investeringar som dock finansieras huvudsakligen av byggnadskreditiv.

Genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 11 år (12 år).

Byggrätter med bindande förvärvsavtal uppgick till 73 585 kvm BTA (73 092).

Landbank på 1 919 621 kvm (1 944 962) i pågående markförädling, där minskningen beror på ett projekt som inte längre bedöms genomföras.

Perioden i korthet (januari – december 2024)

Hyresintäkter uppgick till 39 175 Tkr (35 695), en ökning med 10 procent drivet av tre färdigställanden under perioden. Exklusive påverkan av tillfällig uthyrning i projektfastigheter under föregående år var underliggande tillväxt 21 procent.

Driftnetto uppgick till 32 151 Tkr (29 995) vilket gav en driftmarginal på 81 (84) procent.

Värdeförändringar uppgick till -15 766 Tkr (-20 678), påverkat av högre avkastningskrav i färdigställda fastigheter samt nedvärderade byggrättsvärden i ej byggstartade projekt.

Kassaflödet uppgick till 7 701 Tkr (4 032), där årets investeringar var totalt 190 060 Tkr (172 484).

Genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 11 år (12 år).

Byggrätter med bindande förvärvsavtal uppgick till 78 428 kvm BTA (70 492).

Landbank på 1 919 621 kvm (1 944 962) i pågående markförädling, där minskningen beror på ett projekt som inte längre bedöms genomföras.

Utdelning, styrelsen föreslår att 2024 års resultat överförs i ny räkning och att ingen utdelning för 2024 lämnas.

Tillväxt för helåret (exklusive tillfällig uthyrning i projektfastigheter under föregående år)

+21 %

Investeringar under året

190 Mkr

Soliditet

40 %

Nyckeltal, koncernen

	Q4 2024	Q4 2023	Helår 2024	Helår 2023
Hyresintäkter,Tkr	9 771	9 148	39 175	35 695
Driftmarginal,%	78	85	81	84
Förvaltningsyta,kvm	11 332	10 311	11 332	10 311
Genomsnittlig kontraktslängd,år	11	12	11	12
Byggrätter,kvm BTA	73 585	73 092	73 585	73 092
Landbank,kvm	1 919 621	1 944 962	1 919 621	1 944 962
Redovisat fastighetsvärde,Tkr	1 616 395	1 451 969	1 616 395	1 451 969
Soliditet,%	40	43	40	43

SEHLHALL

VD HAR ORDET

Strategisk femårsplan för ökad tillväxt



Under kvartalet ökade våra rörelseintäkter med 19 procent och för helåret med 13 procent. Samtidigt reducerade vi våra centrala kostnader under året med 8 procent, en effekt av operativa effektiviseringar. Under kvartalet noterar vi också positiva värdeförändringar i förvaltningsportföljen, något jag bedömer kan öka framgent till följd av rådande räntebana.

Vi fortsätter att förstärka vår position som Sveriges ledande ägare av egenutvecklade och hållbara omsorgsfastigheter. Detta i en tid då utbyggnad av vårt lands sociala infrastruktur är viktigare än någonsin. Under helåret 2024, då de flesta kommuner och kollegor bromsade, ökade våra investeringar med 10 procent, till 190 miljoner kronor. Vår projektorganisation har en god förmåga att skapa attraktiva och lönsamma projekt även i tider av fluktuerande byggpriser, räntor och en hög grad av osäkerhet.

Under kvartalet har vi inom segmentet Social Infrastruktur ingått fyra nya hyresavtal för gruppbostäder. Ett i Nynäshamn, ett i Gävle och två i Nacka. Extra roligt är att vi skall uppföra ett gruppboende för barn, något som är efterlängtat i Nacka kommun. Detta gruppboende, som kommer att ligga i Saltsjöbaden, blir Sehlhalls första gruppbostad anpassad för barn. Jag följer projektet extra noga då behovet delas av en rad kommuner runt om i Sverige. I Järfälla driver vi bygghandlingsprojektering för det kommunala vårdboendet och planerar nu för första spadtag. Byggnationen av vårdboendet i Nynäshamn löper på enligt plan och närmar sig färdigställande. Vi arbetar även med planering och projektering av våra kommande vårdboenden i Nacka, Upplands-Bro, Ekerö och Täby. Dessutom fick vi i december veta att vi vunnit upphandlingen av ett nytt vårdboende i Falu kommun. Boendet, som kommer att uppföras på vår fastighet i Främby, består av 80 lägenheter och kommunen tecknar ett 20-årigt hyresavtal. Byggstart sker under andra halvåret 2025 och inflyttning under 2027. I ett skriftligt utlåtande gavs följande motivering till upphandlingsbeslutet.

”Sehlhalls förslag har en väl genomtänkt utformning som effektivt kombinerar funktionalitet och flexibilitet, vilket gör det möjligt att möta både de boendes och personalens behov på ett optimalt sätt. Balansen mellan funktion och kvalitet var avgörande för att förslaget skulle rankas högst.” - utvärderingsgruppen, Falu kommun.

Under kvartalet färdigställde vi också vår andra förskola i Norrtälje och efter periodens utgång har hyresgästen Norlandia tillträtt. Efter kvartalets utgång har vi även ingått ett hyresavtal med Järfälla kommun för vår tomställda förskola i Viksjö där vi driver detaljplan för vidare utveckling inom Markförädling. Kommunen behöver evakuera en av sina förskolor och hyr nu in sig i Viksjö under tillfällig tid. En bra lösning för bägge parter. Inflyttning sker under andra kvartalet 2025 och hyrs under minst ett år.

Hållbarhet integrerat i Sehlhall

I tider då många tycks ompröva ingångna avtal och ambitiösa strategier gällande agenda 2030 och det gemensamma arbetet för att bromsa global uppvärmning, är det viktigt att belysa att hållbarhet för oss är en integrerad del i hela vår verksamhet. Som en del i vårt arbete implementerar vi Miljöbyggnad Silver 4.0 i vårt nya äldreboende i Nynäshamn. Genom denna certifiering säkerställer vi att byggnaden uppfyller högt ställda krav på energiförbrukning, inomhusmiljö och materialval. Vi implementerar energieffektiva ventilationssystem med värmeåtervinning, solceller för egenproducerad el och fasadmaterial med låg klimatpåverkan. Vi har även lagt särskilt fokus på optimerat dagsljusinsläpp och akustik för att skapa en trivsam inomhusmiljö som bidrar till ökat välmående för både boende och personal. Vi återbrukar allt från sprängsten och tegel till cykelställ. Sist och minst så skapar vi ett femstjärnigt insektshotell. Vi fortsätter också att certifiera våra gruppboenden enligt Miljöbyggnad iDrift, en certifiering som säkerställer att fastigheterna upprätthåller höga krav på energiförbrukning, inomhusklimat och hållbara materialval över tid.

Inom segmentet Markförädling godkände ett enigt utskott i Täbys kommunstyrelse planbesked för Täby kyrkby. Tillsammans med kommunen kommer vi nu att påbörja arbetet med att ta fram en detaljplan innebärande att vi lyfter Nygårds värdshusområde och tillskapar 85 nya bostäder i form av radhus, parhus och friliggande villor. Vi har därmed godkända planbesked för fyra projekt inom Markförädling, dessa är Täby, Eskilstuna, Nacka och Viksjö.

En mer förutsägbar investeringsmiljö

Höjer vi blicken ser vi att det fjärde kvartalet präglades av en gradvis återhämtning på fastighetsmarknaden med tydliga tecken på stabilisering inom både finansiering och transaktion. Riksbankens successiva räntesänkningar skapar en mer förutsägbar investeringsmiljö och under kvartalet mer än fördubblades transaktionsvolymen jämfört med föregående kvartal. Trots detta är 2024 fortfarande ett av de svagaste åren på ett decennium, långt under historiska nivåer. Samhällsfastigheter utgjorde enbart 7 procent av den totala transaktionsvolymen, en halvering jämfört med föregående år. För 2025 spås dock en uppgång med 10 procent i total transaktionsvolym. Samtidigt innebär lägre inflation att hyrestillväxten i befintliga kontrakt dämpas, vilket ställer högre krav på att skapa värde genom effektiv förvaltning och strategiska investeringar.

Den akuta utmaningen inom äldreomsorgen kvarstår, med rekrytering och kompetensförsörjning som en växande samhällsrisk. Jag är övertygade om att fastighetens utformning och arbetsmiljö spelar en avgörande roll i att attrahera och behålla vårdpersonal, och därför fortsätter vi att investera i ambitiösa designprogram samt energieffektiva, moderna och hållbara vårdmiljöer som skapar attraktiva arbetsplatser.

Strategisk femårsplan tydliggör vårt värdeskapande

Politisk instabilitet, ekonomiska sanktioner och förändringar i globala kapitalflöden kan komma att påverka värderingar och investeringsstrategier även under 2025. För att navigera genom denna osäkerhet krävs noggrann analys. Under hösten har vår ledning och styrelse genomfört en strategisk översyn av vår marknad och verksamhet. Detta har mynnat ut i en detaljerad affärsplan för kommande fem år. Jag är imponerad över styrkan i vår plattform och av potentialen som den representerar, vad gäller tillväxt, lönsamhet och värdeskapande. Vi har en kurant projektportfölj som i händerna på vår erfarna och effektiva projektorganisation utvecklas till högkvalitativ social infrastruktur. Det är min absoluta övertygelse att värdet på dessa tillgångar kommer att öka med tiden. Därför är vi fortsatt avvaktande vad gäller avyttringar, trots ett större intresse från svenska och utländska köpare. Vi följer dock marknadens prissättning av nybyggda omsorgsfastigheter och kan agera snabbt om och när vi bedömer att rätt förutsättningar erbjuds.

Efter år av återhållsamhet är vår ambition att succesivt öka tempot i vår tillväxt och skala upp verksamheten. Som en del av detta strategiska mål kommer vi under våren att utvärdera större finansiella samarbeten och strukturaffärer.

Sehlhall fortsätter att vara en ledande kraft inom egenutvecklad social infrastruktur, och med ansvarsfulla och innovativa investeringar säkerställer vi att vår verksamhet och våra fastigheter är väl rustade för framtiden.

Dan T. Sehlberg
Vd och koncernchef

Väsentliga händelser under och efter kvartalets utgång

Tilldelning har erhållits i Falu kommuns upphandling av nytt vårdboende. Vi erhöll tilldelning som vinnare och boendet som byggs på vår fastighet i Främby ska stå klart under 2027, då kommunen inleder verksamhet i ett 20-årigt hyresavtal. Bygglovsarbete är pågående och byggstart sker under 2025.

Färdigställande av förskolan i Älmsta, Norrtälje och efter kvartalets utgång har inflyttning skett av Norlandia som ska driva verksamhet i ett 15-årigt hyresavtal.

Hyresavtal har under kvartalet tecknats för fyra nya gruppbostäder. Samtliga hyresavtal är med hyresgäster vi har befintlig verksamhet med och att dessa vill växa tillsammans med oss är ett tydligt kvitto på vår långsiktigt starka verksamhet. De nya enheterna som ska byggas är två i Nacka, en i Gävle och en i Nynäshamn. Byggstart för samtliga bedöms ske under 2025.

Positivt planbesked har erhållits för markförädlingsprojekten i såväl första etapp i Sundbyholm, som utbyggnad kring Nygård i Täby. Vi har nu positivt planbesked för fyra av våra fem markförädlingsprojekt och räknar med planstart för alla fyra under 2025.

Tillfälligt hyresavtal för evakueringsförskola har efter kvartalets utgång tecknats med Järfälla kommun för vår fastighet i Viksjö där vi driver planarbete för markförädling. Hyresavtalet är på minst ett år och kommunen tillträder i andra kvartalet 2025.

Vårt hållbarhetsarbete fortsätter successivt framåt och vi har under fjärde kvartalet 2024 och inledningen på 2025 erhållit bekräftelse på totalt sex av våra åtta certifieringar enligt Miljöbyggnad iDrift. Vi arbetar även med vår hållbarhetsrapport som kommer att inkluderas i vår årsredovisning för 2024.



Les hele rapporten på Eqvor

Dette var de første 3 sidene. Opprett en gratis konto for å lese resten av rapporten og se kursen, ordreboken og eierstrukturen.

Opprett gratis konto

app.eqvor.com