DELÅRSRAPPORT – TREDJE KVARTALET 2024

Tillväxt trots avvaktande transaktionsmarknad

Q3

Kvartalet i korthet (juli – september 2024)

Hyresintäkter uppgick till 9 818 Tkr (8 929), en ökning med 10 procent drivet av indexuppräkning samt färdigställanden.

Driftnetto uppgick till 8 723 Tkr (7 528) vilket gav en driftmarginal på 88 (83) procent.

Värdeförändringar uppgick till -10 068 Tkr (-4 605), baserat på nedvärderade byggrättsvärden i ej byggstartade projekt.

Kassaflödet uppgick till 6 319 Tkr (-81 035), påverkat av fortsatta investeringar samt genomförd refinansiering.

Genomsnittlig kontraktslängd uppgår 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.

Perioden i korthet (januari – september 2024)

Hyresintäkter uppgick till 29 404 Tkr (26 547), en ökning med 11 procent driver av tre färdigställanden under perioden.

Driftnetto uppgick till 24 268 Tkr (22 185) vilket gav en driftmarginal på 82 (83) procent.

Värdeförändringar uppgick till -22 006 Tkr (-7 039), påverkat av högre avkastningskrav i färdigställda fastigheter samt nedvärderade byggrättsvärden i ej byggstartade projekt.

Kassaflödet uppgick till 410 Tkr (69 250), där årets investeringar är totalt 121 446 Tkr (90 663).

Genomsnittlig kontraktslängd uppgår 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.

Driftnetto (jämfört med samma kvartal föregående år)

+16 %

Investeringar under kvartalet

48 Mkr

Soliditet

43 %

Nyckeltal, koncernen

	Q3 2024	Q3 2023	Q1-Q3 2024	Q1-Q3 2023	Helår 2023
Hyresintäkter, Tkr	9 818	8 929	29 404	26 547	35 695
Driftmarginal, %	88	83	82	83	84
Förvaltningsyta, kvm	11 332	10 009	11 332	10 009	10 311
Genomsnittlig kontraktslängd, år	11	12	11	12	12
Byggrätter, kvm BTA	78 428	70 492	78 428	70 492	73 092
Landbank, kvm	1 919 621	1 944 962	1 919 621	1 944 962	1 944 962
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	1 545 270	1 382 872	1 545 270	1 382 872	1 451 969
Soliditet, %	43	45	43	45	43

SEHLHALL

VD HAR ORDET

Fortsatt avvaktande transaktionsmarknad



Under kvartalet uppgick våra hyresintäkter till 9 818 Tkr, vilket motsvarar en tillväxt om tio procent. Vårt driftöverskott ökade i samma kvartal med sexton procent och driftmarginalen steg till åttioåtta procent. Vårt långsiktiga mål är en driftmarginal om nittio procent.

Inom segmentet social infrastruktur löper byggnationen av Nynäshamns nya vårdboende på enligt plan och jag kan konstatera att det blir ett fint boende med unika kvaliteter. Under sommaren erhöll vi bygglov för vårt seniorkvarter i Täby. Här planerar vi för ett vårdboende, ett gruppboende, trygghetsbostäder och en rad tillhörande verksamheter och funktioner. Projektet har rönt medial uppmärksamhet som det första i sitt slag i Sverige. Vi har också ansökt om bygglov för fastigheten i Upplands-Bro, där vi skall uppföra åttio lägenheter för vård och omsorg och ett gruppboende. Vi arbetar även med bygghandlingsprojektering för det kommunala vårdboendet som skall uppföras med Järfälla kommun som hyresgäst. Vår andra förskola i Norrtälje är snart färdigbyggd och hyresgästen Norlandia flyttar in i januari.

En lyhörd och professionell fastighetsförvaltning är avgörande för framgång. De som bor i våra fastigheter hör till samhällets sköraste medborgare, och våra hus måste alltid vara driftsäkra och trygga. Vi fortsätter nu arbetet med att optimera vår förvaltning och under kvartalet har vi genomfört en ny kundnöjdhetsmätning. Även i år fick vi en hög svarsfrekvens (89 %). Våra hyresgäster är nöjda med vår hjälpsamhet och kompetens (88 %) och anser att vi är tillgängliga (86 %). De tycker också att det är lätt att anmäla fel (85 %) och att servicen är god (85 %). De är även nöjda med sina lokaler (85 %). Målet är att uppnå 100 % inom varje frågeområde och vi arbetar intensivt för att ta oss dit.

Certifieringar som kvitto på ett integrerat hållbarhetsarbete

Vi certifierar flera av våra projekt i enlighet med Svanens miljömärkning och under kvartalet har vi påbörjat en ansökan om en generell licens av Svanen generation fyra. Det är en uppdaterad version som innebär en mer ambitiös och hållbar standard än tidigare generationer. Byggnader måste uppfylla strikta krav på hållbarhet, både när det gäller byggmaterial, energianvändning, vattenhantering och inomhusmiljö. Certifieringen stödjer en cirkulär ekonomi, där resurser används effektivt och byggnader designas för att vara långsiktigt hållbara, både för människor och miljö. Allt detta harmoniserar väl med våra högt ställda krav på ekologisk och social hållbarhet.

Även inom segmentet markförädling noteras ett positivt sentiment och våra stora projekt rör sig framåt. Många växande orter i Sverige saknar byggklar mark för bostäder och omsorgsfastigheter. Även när mark finns tillgänglig är vägen till bostadsbyggande utmanande för icke-professionella fastighetsägare. Processen kräver engagemang, kunskap, erfarenhet och kapital. På Sehlhall har vi lång erfarenhet av framgångsrika projekt inom markförädling och vår framgång bygger på nära samverkan med ursprunglig markägare. Efter kvartalets utgång nådde vi en viktig milstolpe då kommunen godkände planansökan för vårt till ytan största projekt; Sundbyholm i Eskilstuna. Den planerade bebyggelsen representerar en betydande del av Eskilstunas framtida bostadsförsörjning och vi ser fram emot att driva projektets fortsatta utveckling. Under kvartalet ansökte vi om en Citylab certifiering för Sundbyholm. En stadsdel som är certifierad enligt Citylab lägger grunden för en jämlik och trygg miljö som är tillgänglig för alla. Den har minimal negativ klimat- och miljöpåverkan och kan stå emot klimatförändringar. Stadsdelen är flexibel och kan anpassas för ändrade behov i framtiden. I Sundbyholm planerar vi också för omsorgsfastigheter som då skall utvecklas och ägas av Sehlhall.

Tålamod och uthållighet i fortsatt avvaktande transaktionsmarknad

Svensk lågkonjunktur fördjupades under 2024 och förväntas hålla i sig till slutet av 2026, även skillnaden mellan olika sektorer är stor. Konjunkturinstitutet bedömer att BNP tillväxten för 2024 uppgår till 0,7 procent.

Fastighetsmarknaden har sannerligen genomgått en tuff period. Sedan toppen har de noterade bolagen i genomsnitt skrivit ned sina fastighetsvärden med tio procent. Tar man hänsyn till KPI och realhyresutvecklingen uppgår värdeminskningarna till 17–27 procent, beroende på typ av fastighet. Transaktionsvolymen för kvartal tre 2024 blev endast marginellt högre än samma kvartal 2023, vilket var ett mycket svagt år. Under våren 2024 rådde en större allmän optimism. Kursriktningen för ränta, inflation och finansieringsmöjligheter gav hopp. Styrräntan ligger nu på 2,75 procent, men marknaden har ännu inte reagerat och den låga aktivitetsnivån på transaktionsmarknaden består.

En ökad tillgång på eget kapital och krediter förväntas leda till en gradvis förbättring av den underliggande fastighetssektorn. Till det kommer att institutionella aktörer successivt blir mer aktiva. I dagsläget står utländska aktörer för drygt tjugo procent av transaktionerna i Sverige, och när fler internationella aktörer återvänder spås en signifikant påverkan på sentimentet. För omsorgsfastigheter är behovet av nyproduktion och modernisering av befintligt bestånd i syfte att säkerställa det långsiktiga behovet fortsatt stort, vilket talar för en långsiktigt positiv utveckling. Jag är övertygad om att marknaden för nya och hållbara omsorgsfastigheter med långa och fullt indexerade hyresavtal är långsiktigt rätt och att transaktionsaktiviteten kommer öka under 2025.

Efter kvartalets utgång har vi avyttrat en byggrätt i Ystad. Detta efter att det stod klart att den inte kommer att nyttjas för ett framtida vårdboende. Vi sonderar även förutsättningarna för att avyttra två projekt avseende vårdboende norr om Stockholm. Syftet med försäljningarna är att tillgängliggöra medel för att öka genomförandetempot i våra projekt som är redo för byggstart.

Social hållbarhet genom annat än egna fastigheter

Institutet för mänskliga rättigheter har tagit fram en alarmerande rapport om svensk äldreomsorg, *Hemma är någon annanstans*. Där noteras att ålderismen normaliserar brister i äldreomsorgen och att människorättsperspektivet är svagt med begränsade möjligheter till delaktighet, självbestämmande och egenmakt. Förutfattade meningar om äldre personer leder till att beskrivningen av deras behov rör sig om mathållning, att vara hel och ren och att ha det städat och tryggt omkring sig. Däremot osynliggörs andra mänskliga behov, såsom delaktighet i samhällsgemenskapen, kulturutövning och fysisk träning.

Genom vår ledande roll i den tvärvetenskapliga tankesmedjan Seniorvärlden arbetar vi aktivt för att motverka ålderism. I samverkan med forskare, branschkollegor och pensionärsorganisationer gör vi vad vi kan för att stärka de årsrikas rättigheter. Arbetet i Seniorvärlden är en naturlig del av vårt sociala hållbarhetsarbete vilket utgör fundament för hela vår verksamhet.

Dan T. Sehlberg
Vd och koncernchef

Väsentliga händelser under och efter kvartalets utgång

Refinansiering av förvaltningsportföljen inom Gruppbostäder har skett. Nytt låneavtal har tecknats med en femårig löptid och en bunden basränta motsvarande 2,05 procent. Låneavtalet minskar vår ränte- och refinansieringsrisk genom dess längre löptid avseende såväl basränta som kapitalbindning.

Projektering har påbörjats avseende projekt Björkeby i Järfälla där vi uppför ett vårdboende med 54 lägenheter åt Järfälla kommun. Consto är utförande entreprenör och byggstart på plats förväntas inledas under första kvartalet 2025 för färdigställande till tredje kvartalet 2026.

Derivatavtal för viss del av underliggande finansiering i förvaltningsportfölj avseende förskolor har ingåtts i slutet på kvartalet. Värdering enligt verkligt värde kommer att ske från och med fjärde kvartalet 2024. Avtalet är treårigt med en basräntanivå på 2,04 procent.

Reservering har skett avseende samtliga utgifter relaterade till Tranholmens äldreboende på Ekerö. Detta av försiktighetsskäl då dialogen med kommunens indikerar att genomförandet av projektet är osäkert i utfall och tid. Nedlagda utgifter uppgår till 6 141 Tkr och har kostnadsförts inom rörelseresultatet då projektet redovisats som lagertillgång.

Markförädlingsprojektet Mölndal har även det kostnadsförts utifrån den erhållna återkopplingen från kommunen på sökt planbesked. Projektet har formellt inte avslutats men utifrån bedömning om sannolikhet för genomförande har markarealen räknats bort från Landbank och nedlagda utgifter i tidigt skede har kostnadsförts i kvartalet och ingår i posten värdeförändringar med cirka - 900 Tkr.

Positivt planbesked har efter kvartalets utgång erhållits för första etappen avseende Markförädlingsprojekt Sundbyholm omfattande ca 250 bostäder. Kommunen har bedömt genomförandetiden till två år och således ett antagande av detaljplan under 2027.



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