

2025

Årsredovisning

LANSA
FASTIGHETER

Trygga hem för stolta hyresgäster

Lansa Fastigheter skapar värde genom att utveckla, förvärva och äga bostadsfastigheter. I alla etableringar ställer vi höga krav på läge, kvalitet, hållbarhet och trygghet. Investeringarna är långsiktiga med stabil avkastning till låg risk. Vi finns över hela landet, i storstadsområden och regioner i tillväxt, och erbjuder trygga hem för stolta hyresgäster.

Vi ska vara marknadens mest gröna bostadsbolag. Som långsiktig fastighetsägare ger det oss goda förutsättningar att arbeta med hållbarhet och prioritera de frågor där vi kan göra verklig skillnad.

Lansa bildades 2016 och ägs av nio bolag inom Länsförsäkringssfären.

3 668

bostäder i
förvaltning

437

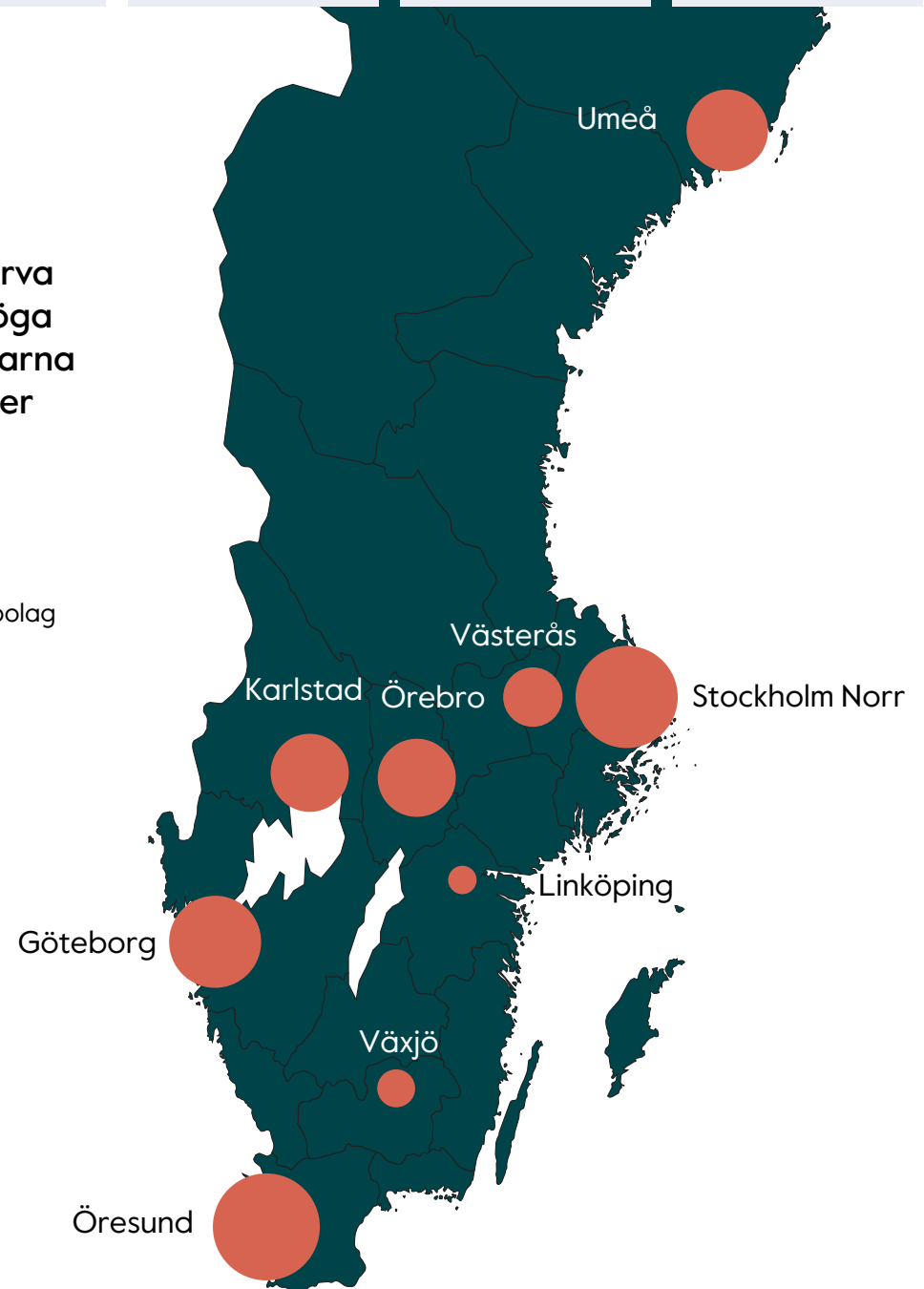
hyresintäkter,
mkr

472

bostäder
i produktion

8 682

marknadsvärde,
mkr



INLEDNING		OMVÄRLD OCH MARKNAD		VERKSAMHET		HÅLLBARHET		FINANSIERING		FORMELL ÅRSREDOVISNING		BOLAGSSTYRNING OCH UPPLYSNINGAR	
Lansa i korthet	2	Omvärldstrender	14	Verksamhet	20	Lansa och hållbarhet	28	Fastigheternas värdering	42	Innehåll	55	Bolagsstyrningsrapport	96
Året i sammandrag	4	Svensk ekonomi	15	Förvaltning och uthyrning	22	Intressent- och väsentlighetsanalys	30	Finansiering	44	Förvaltningsberättelse	56	Styrelse	98
Kvartalsdata	5	Bostadsmarknaden	16	Expansion	24	Klimatansvar och cirkulär ekonomi	32	Risker och riskhantering	46	Flerårsöversikt	60	Ledning	99
Vd-ord	6	Lansas orter	18	Förste man på fältet	26	Hållbar energi-användning	34	Omvärldsrelaterade risker	47	Räkenskaper	61	Ordlista	100
Strategisk inriktning	8					Ekosystemtjänster	35	Verksamhetsrelaterade risker	48	Noter	71	Definitioner	101
Affärsmodell	9					Hållbara livsstilar och ansvarstagande	36	Finansiella risker	49	Revisionsberättelse	93		
Mål och måluppfyllelse	10					Hållbara finanser och inköp	38	Hållbarhetsrelaterade risker	50				
Lansas värdeskapande	12					100 procent certifierat	40	Flerårsöversikt	52				
Investment case	13							Nyckeltal och andra data	53				

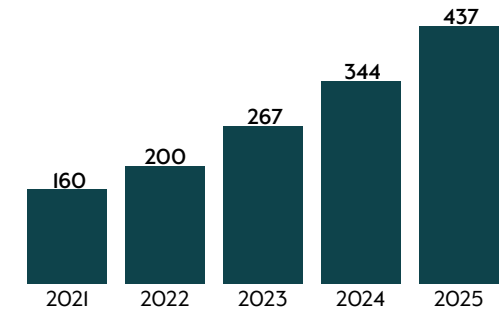


Fortsatt expansion och stärkt kapitalbas

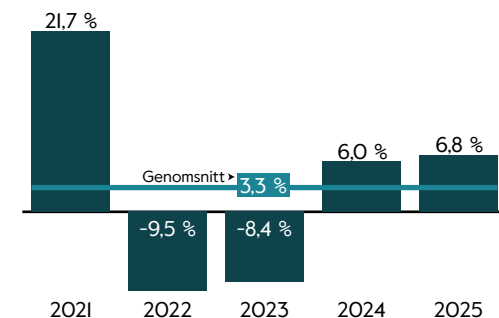
- Förvärv av tre förvaltningsfastigheter med totalt 195 bostäder i Göteborg och Karlstad
- Förvärv av ett projekt med 214 bostäder i Partille
- Förvärv av en byggrätt om 3 000 BTA med mål om nyproduktion av 800 bostäder i Göteborg tillsammans med Bräcke Diakoni
- Uppfyllelse av målet om 100 procent miljöcertifierade fastigheter
- Sänkning av energiförbrukningen i förvaltningsbiståndet med 8 procent till 68 kWh/m²
- Utökning av solcellskapaciteten med 14 procent till 1 231 kW
- Slutförande av rekryteringar till den nya regionala förvaltningsorganisationen
- Genomförande av nyemission om 452 mkr och beslut om börsintroduktion

Året i sammandrag	2025	2024	2023	2022
Hysesintäkter, mkr	437	344	267	200
Fastighetskostnader, mkr	-119	-103	-84	-59
Driftnetto, mkr	317	241	183	141
Förvaltningsresultat, mkr	154	105	58	91
Värdeförändringar fastigheter, mkr	212	202	-366	-449
Finansnetto, mkr	-135	-114	-108	-38
Resultat före skatt, mkr	368	321	-343	-359
Marknadsvärde fastigheter, mkr	8 682	8 094	7 129	6 139
Avkastning på eget kapital, %	6,8	6,0	-8,4	-9,5
Överskottsgrad, %	73	70	68	73
Vakansgrad, %	2,5	0,5	1,1	1,3
Belåningsgrad, %	49,5	47,1	43,2	51,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	1,9	1,6	3,4
Antal bostäder i förvaltning	3 668	3 608	2 659	2 074
Antal bostäder i produktion	472	258	1 252	1 623

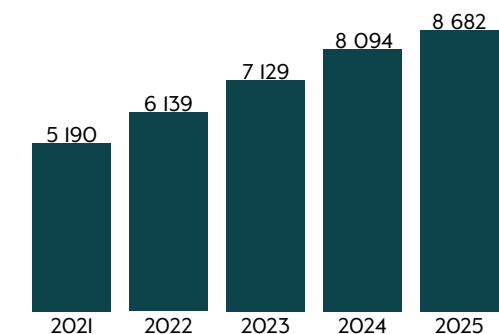
Hysesintäkter, mkr



Avkastning på eget kapital



Utveckling av fastighetsvärdet, mkr



Q1

- Förvärv av projekt med 214 bostäder i Partille
- Godkännande av CO₂e-mål enligt Science Based Targets Initiative
- Certifiering av fastighet på Lindholmen i Göteborg

Kronan, Partille



Q2

- Förvärv av förvaltningsfastighet med 88 bostäder i Göteborg
- Förvärv av byggrätt om 3 000 BTA i Göteborg och samarbete med Bräcke Diakoni med mål om 800 nya bostäder
- Driftsättning av två solcellsanläggningar med batterilagring på fastigheten Höräfsan i Helsingborg

Bräcke, Göteborg



Q3

- Laga kraftbesked gällande detaljplan för 260 bostäder i Ramlösa Port, Helsingborg
- Driftsättning av solcellsanläggning med batterilagring på fastigheten Mjölner i Växjö
- Ökning av gröna lån med 260 Mkr

Mjölner, Växjö



Q4

- Förvärv av förvaltningsfastighet med 47 bostäder i Göteborg
- Uppfyllelse av målet om 100 procent miljöcertifierade fastigheter
- Tillträde av förvaltningsfastighet med 60 lägenheter i Karlstad

Kooperatören, Karlstad



Ett starkt år och grund för fortsatt expansion

Vi fortsatte under 2025 vår tillväxtresa mot ett fastighetsvärde om 15 mdkr. Under året förvärvade vi tre förvaltningsfastigheter och två projekt som tillsammans motsvarar 1,1 mdkr. Ett kraftigt ökat förvaltningsresultat, växande kassaflöden och en genomförd nyemission lade dessutom grunden för fortsatt expansion.

När vi summerar 2025 kan jag konstatera att vi som bolag levererade på alla centrala mål. I en fortsatt något avvaktande marknad presterade vi en ökning av förvaltningsresultatet med 53 mkr till 154 mkr, en ökning med 50 procent. Detta åstadkom vi genom att förbättra såväl drift- som finansnetto.

De nyproduktioner och förvärv som togs in under 2024 bidrog till att hyresintäkterna ökade med 27 procent till 437 mkr (344). Samtidigt ökade inte driftkostnaderna i samma takt. Det förbättrade finansnetto förklaras av sänkta räntekostnader. Totalt sett innebar detta att vi levererar en avkastning på eget kapital om 6,8 procent efter skatt, vilket är mycket starkt för ett bolag med vår tillväxttakt och i det makroekonomiska klimat som råder.

Hållbarhet en del i affären

En inte obetydlig del av det förbättrade driftresultatet förklaras av fortsatt energieffektivisering. Räknet per kvadratmeter minskade vi under året vår energi-

användning i förvaltningsbeståndet med 6 kWh ner till 68 kWh (74), vilket är klart under Boverkets krav vid nyproduktion på 75 kWh/kvm och ytterligare några steg närmare vårt mål på 65 kWh/kvm.

Detta visar hur hållbarhet är en del av vår affär och driver lönsamhet. Därför var det också väldigt glädjande när vi i november nådde målet om 100 procent miljöcertifierade fastigheter. Det är det nog få större bostadsfastighetsbolag som klarat.

Ny regional organisation ger närhet

En annan förklaring till vårt resultat är också implementeringen av vår nya regionala organisation som gör att vi kommer närmare våra hyresgäster och de lokala marknaderna. Det innebär i sin tur att vi kan agera snabbare när det uppstår vakanser eller andra utmaningar. Ett bevis för att detta verkligen fungerar är att vi vid årsskiftet hade en ekonomisk vakansgrad på endast 1,3 procent i förvaltningsportföljen.



Den lokala närvaron innebär också att vi kommer närmare våra samarbetspartners inom teknisk drift, underhåll och fastighetsskötsel. Det leder i sin tur till att vi tillsammans kan identifiera sätt att minska kostnaderna, samtidigt som kunderna får bättre service. Min uppfattning är att kunderna uppskattar denna ökade närhet till oss som bolag och det skiljer ut oss från en del andra aktörer.

Fem affärer för fortsatt tillväxt

Vi fortsatte vår tillväxtresa med förvärv av tre förvaltningsfastigheter med totalt 195 bostäder i Göteborg och Karlstad. Den första fastigheten tillträdde i slutet av 2025 och de övriga två kommer att tillträdas under första halvåret 2026 och därmed börja generera intäkter och kassaflöden. De tre fastigheterna bidrar med 0,5 mdkr i ökat fastighetsvärde.

Dessutom startade vi nyproduktion av 214 bostäder i Partille och tillsammans med Bräcke diakoni startade vi ett stort projekt för att utveckla cirka 800 bostadsbyggrätter i Göteborg. Projektvolymen ökade under året med 0,6 mdkr, vilket gör att vårt säkerställda fastighetsvärde nu uppgår till totalt 10,7 mdkr. Vi fortsätter därmed att hålla vår utlovade tillväxttakt.

Säkerställt utrymme för fortsatt expansion

För att åstadkomma den fortsatta expansionen genomförde vi under året en nyemission riktad till våra befintliga ägare inom Länsförsäkringsfären. Genom emissionen tillfördes vi 450 mkr. Tillsammans

med vårt kassaflöde och lån ger det oss ett expansionsutrymme på 1,6 mdkr under 2026/2027, vilket är i linje med målet att nå ett säkerställt fastighetsvärde om 15 mdkr senast 2029.

Inför 2026 har vi mandat att även kunna erbjuda intressenter utanför Länsförsäkringar att investera i och bli en del av ägarskaran i Lansa. Syftet med detta är att säkra upp den långsiktiga kapitaltillgången för att nå vårt mål om 15 mdkr och skapa förutsättningar för likviditet i aktien senast 2030. I det perspektivet ser vi att en ägarbreddning är en styrka.

Stark portfölj genererar kassaflöden

Vår moderna fastighetsportfölj är en av våra främsta styrkor och den genererar ett starkt kassaflöde. Den genomsnittliga fastigheten i vårt bestånd byggdes 2019, alltså för mindre än sju år sedan.

Det möjliggör såväl högre hyresintäkter som lägre underhållskostnader och mindre investeringsbehov. Dessa förutsättningar blir ännu tydligare i och med riksdagens beslut om en något friare hyressättning med presumtionshyror. Till detta ska läggas fastigheternas lägen på attraktiva adresser i tillväxt- och storstadsregioner, vilket innebär trygga intäktsflöden och låg vakansrisk.

Totalt sett gör detta att vi löpande genererar intäkter och kassaflöden som skapar utrymme för fortsatt expansion. Under 2025 uppgick driftnettot till 317 mkr

och i år beräknas det, på kontrakterade fastigheter, öka med ytterligare 114 mkr. Det gör att vi skiljer ut oss mot många andra bolag med äldre bestånd.

Allt ljusare utsikter på marknaden

Allt det vi åstadkom under 2025 skedde mot bakgrund av en, i alla fall inledningsvis, osäker marknad och konjunktur. I början av 2026 ser utsikterna betydligt ljusare ut med tydliga signaler på en konjunkturuppgång, ekonomiska lättnader för hushållen och god tillgång på kapital i banksystemet.

Samtidigt visar kriget i Iran på att världen är fortsatt ovis. Ännu är det dock för tidigt att dra några slutsatser av vad det kommer innebära för Sverige och världsekonomin.

Vi möter dessa förutsättningar med en förvaltningsverksamhet som genererar goda kassaflöden, en välfylld kassa, en ny och effektiv organisation med engagerade medarbetare samt ett modernt och grönt fastighetsbestånd i attraktiva lägen. Det ger starka skäl att se positivt på framtiden.

Göteborg i mars 2026

Claes Malmkvist, VD

Strategisk inriktning

Vision

Det gröna bostadsbolaget som får människor att känna sig stolta.

Kärnvärden

- Stolta
- Professionella
- Trovärdiga

Löfte

Trygga hem för stolta hyresgäster.

Affärsidé

Lansa har ett tydligt mål att vara marknadens mest gröna bostadsbolag och genom att förvärva, förvalta och utveckla moderna bostadsfastigheter bidra med samhällsengagemang i storstadsområden och regionstäder i tillväxt.

Strategier

Verksamhet

Våra kunder ska alltid känna sig nöjda och trygga i mötet med oss och våra samarbetspartners. Vår organisation med lokal närvaro ger effektiv drift av ett geografiskt spritt bestånd och gör det möjligt att skala upp verksamheten. Tillsammans med lokala samarbetspartners förädlar och utvecklar vi ständigt våra processer och arbetssätt.

Hållbarhet

Vi ska vara det mest gröna bostadsbolaget och ligga i framkant inom hållbarhet. Vi har fem prioriterade hållbarhetsområden: Klimatansvar och cirkulär ekonomi, hållbar energianvändning, ekosystemtjänster, hållbara livsstilar och ansvarstagande samt hållbara finanser och inköp. Inom varje område sätter vi tydliga mål som mäts och följs upp.

Expansion

Vi expanderar genom investeringar i fastigheter och projekt i storstadsområden och regionstäder i tillväxt. Lansa är helt inriktat på hyresbostäder med hög standard, i attraktiva lägen samt med tydlig hållbarhetsprofil. Expansionen sker främst i de regioner där vi redan äger fastigheter. Investeringar är en naturlig del av verksamheten och sker löpande.

Affärsprocess

Vi ska expandera genom både förvärv och projekt. Vi förvärvar såväl färdiga bostadsfastigheter som bostadsprojekt och mark för utveckling. Vår dokumenterade genomförandeförmåga, strukturerade arbetssätt och vårt breda nätverk gör att vi snabbt får information och blir attraktiva parter för transaktioner.

En affärsmodell för stabil avkastning

Lansas affärsmodell bygger på effektiv och lokal förvaltning samt förvärv och utveckling av bostadsfastigheter. Det innebär att Lansa genererar avkastning både på förvaltningen av fastigheterna och på deras värdeutveckling.

Intäkter

Lansa genererar hyresintäkter genom en effektiv och nära förvaltning av moderna bostadsfastigheter, vilket ger nöjda hyresgäster. Hyrorna för hyresrätter sätts via förhandlingar. Detta innebär en betydligt jämnare hyresutveckling än för kommersiella lokaler. Kortsiktigt kan det innebära att fastighetsägarna inte ges full kostnadstäckning vid tider av hög inflation. Historiskt har detta dock alltid justerats över tid. Dessutom är risken för sänkta hyror i det närmaste obefintlig.

Kostnader

Lansa har två övergripande kostnads- slag – fastighetskostnader och räntor. Fastighetskostnaderna utgörs i sin tur av driftskostnader, mediakostnader (exem-

pelvis el, värme och vatten), kostnader för reparation och underhåll, fastighets- skatt samt administrationskostnader.

Utöver en effektiv organisation håller Lansa nere kostnaderna genom ett ständigt pågående arbete med energi- effektivisering. Räntekostnaderna kommer från lån tagna för att förvärva fastigheter och projekt.

Drifts- och förvaltningsresultat

Skillnaden mellan hyresintäkter och fastighetskostnader utgör bolagets drift- netto. Lansa maximerar driftsresultatet genom en aktiv och nära förvaltning, ett målmedvetet arbete för att effek- tivisera både verksamhet och energi- användning samt att minimera andelen omflyttning och vakanser.

Med en ny regional förvaltningsorgani- sation och flera centrala funktioner på plats bedömer Lansa att bolaget kan expandera genom fastighetsförvärv och därmed ökade intäkter, utan att kostnaderna stiger i samma omfattning. Detta skulle innebära en hävstångs- effekt på driftsresultatet.

Skillnaden mellan driftnetto och ränte- nettot utgör förvaltningsresultatet.

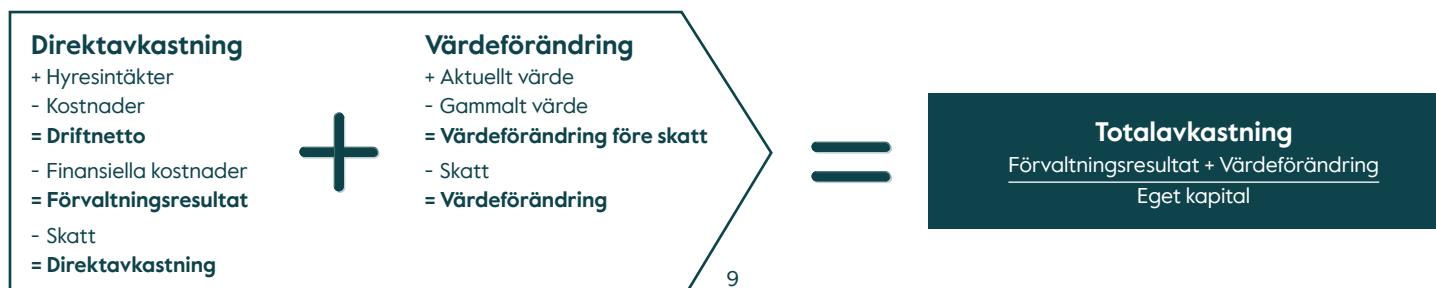
Värdeutveckling

Låga vakansnivåer, ökade hyresintäkter och låga driftskostnader bidrar till fastig- heternas värdeutveckling. Denna på- verkas även av externa faktorer såsom marknadsyields, ränteläge, platsens attraktivitet med mera. Lansa fokuse- rar på moderna fastigheter med hög

miljöprestanda på tillväxtorter, vilket påverkar värdeutvecklingen positivt. Fastigheterna värderas två gånger per år. Skillnaden mellan senaste värde- ringen och det ingående värdet utgör fastighetens värdeförändring, vilken direkt påverkar Lansas resultat.

Totalavkastning

Totalavkastningen utgörs av förvalt- ningsresultatet samt värdeförändringar på fastigheter. Historiskt har den genom- snittliga totalavkastningen på eget kapital uppgått till 6 procent. Målet framöver är en avkastning på 7 procent.



Mål och måluppfyllelse

Långsiktiga mål

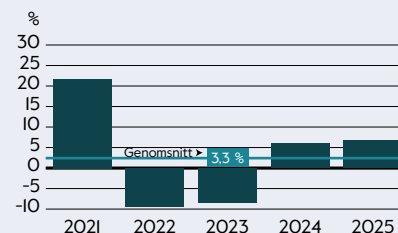
Utfall 2025

Historisk måluppfyllelse

Kommentar

Avkastning på eget kapital:
7 procent över en konjunkturcykel

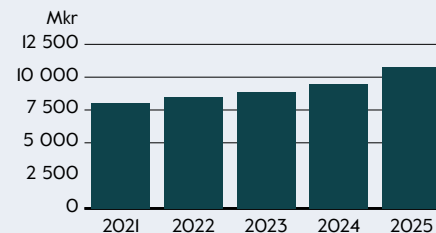
6,8 %



Vi förbättrade förvaltningsresultatet genom ökade hyresintäkter och stabila kostnader. Utöver detta bidrog värdeförändringar i fastigheterna till en totalavkastning på 6,8 procent.

Säkerställt fastighetsvärde 2029:
15 mdkr

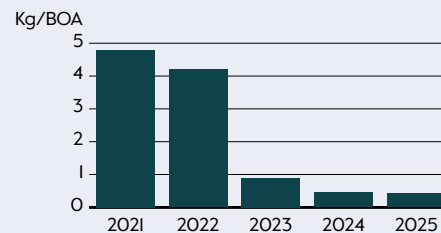
10,7 mdkr



Den säkerställda projektvolymen ökade under 2025 med 0,6 mdkr. Därutöver förvärvades tre förvaltningsfastigheter om totalt 0,5 mdkr.

Utsläpp av CO₂e 2030:
Scope 1-2: Nettonoll
(marknadsbaserad beräkning)

**0,42 kg/
BOA**



Vi minskade energiförbrukningen i linje med målet. Däremot försämrades fjärrvärmebolagens utsläppsfaktorer under året.



Lansas värdeskapande

Använda resurser



Kompetens hos medarbetare och samarbetspartners.

Relationer med hyresgäster, leverantörer, samarbetspartners, kommuner och beslutsfattare.

Kapital i form av investeringar, sysselsatt kapital och lån.

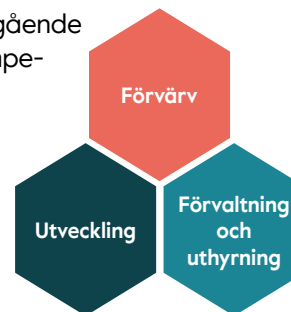
Värdeskapande



Förvaltning och uthyrning i egen regi samt upphandlade tjänster av externa partners med lång erfarenhet och lokal förankring. Lansa förvaltar och moderniserar befintliga fastigheter och utvecklar deras miljöprestanda.

Förvärv av fastigheter i storstadsområden och regionstäder i tillväxt. Lansa förvärvar såväl färdiga bostadsfastigheter som fastigheter under byggnation.

Utveckling av mark och pågående projekt där Lansa tillför kompetens, kunskap, ledning och projektstyrning.



Skapat värde



Hyresgäster

Attraktiva, hållbara och trygga hem i attraktiva lägen.

Ägare

Långsiktigt stabil avkastning till låg risk.

Leverantörer och samarbetspartners

En långsiktig och drivande partner för gemensam utveckling.

Medarbetare

Attraktiv arbetsplats med stort fokus på kompetensutveckling och hållbarhet samt professionell och personlig utveckling.

Samhället

Fler hållbara och trygga bostadsområden där människor trivs och är stolta.

Investment case

1

En långsiktig stabil investering

När Lansa investerar i en fastighet eller ett projekt är det för att vara en långsiktig ägare och förvaltare av både byggnader och område. Vår investeringshorisont är evig. Vi investerar i fastigheter som håller hög kvalitet och ligger i bra lägen samt i attraktiv mark. Det ger förutsättningar för stabil och förutsägbar direktavkastning med låg risk.

2

En etablerad aktör med track record

Under våra nio år har vi haft en stabil och positiv utveckling. Den genomsnittliga avkastningen på eget kapital har varit 5,9 procent. Vi har en organisation för förvaltning, projektutveckling och fortsatt expansion samt en bolagsstyrning som lever upp till de krav som ställs på börsnoterade bolag.

3

Ett rikstäckande bestånd med låg risk

Vi investerar i hyresfastigheter och mark i kransen till svenska storstäder samt i regionstäder med dynamiskt näringsliv, högskolor och universitet samt i anslutning till kollektivtrafikhubbar. Det innebär trygga investeringar på likvida fastighetsmarknader i hela Sverige – en geografisk diversifiering som ytterligare minskar risken.

4

Starka ägare med gemensam agenda

Lansa ägs idag av nio bolag inom Länsförsäkringsfären. Det är bolag med likartad verksamhet, delade värderingar och gemensam ägaragenda. För ägarna innebär Lansa en möjlighet till direktexponering mot hyresbostäder utan mellanled. För oss som bolag bidrar starka och långsiktiga ägare till förutsägbarhet och minskad finansieringskostnad.

5

Med hållbarhet i vårt DNA

Kärnan i vår verksamhet är hållbara och trygga bostäder. Därmed bidrar vi också till utvecklingen av de orter där vi äger fastigheter, vilket är i linje med våra ägares starka lokala förankring. Sedan starten har vi haft målet att vara det mest gröna bostadsbolaget, vilket gagnar både hyresgäster och ägare. Idag är 100 procent av våra fastigheter miljöcertifierade.

Bostäder - en stabil investering i stökiga tider

Under senare år har många tidigare sanningar ställts på ända och gamla allianser knakat i fogarna. I en tid när världen känns alltmer osäker och förutsättningarna förändras är bostadsfastigheter en långsiktigt trygg investering. Det gäller särskilt i större städer och på universitetsorter där Lansa äger fastigheter.

Fram till för fem år sedan kunde man sammanfatta den långsiktiga utvecklingen i världen med fyra ord: globalisering, urbanisering, digitalisering och hållbarhet. Därefter har pandemi, krig i Europa och hotande handelskrig utmanat framför allt globaliseringen, men även hållbarhetsfrågorna har kommit att diskuteras på ett delvis annat sätt än tidigare. Samtidigt upplever Sverige och andra länder en avtagande befolkningsökning. Och där vi tidigare pratade om digitalisering är det snarare AI som står på agendan.

Stabil efterfrågan på bostäder

Trots de handelspolitiska påfrestningarna slog världshandeln nya rekord under 2025 – både i volym och värde. Däremot har dess andel av den totala ekonomin stagnerat och handelsmönstren delvis regionaliserats. Det antyder att de ekonomiska effekterna av nuvarande oro inte kommer att bli så stora som det ibland kan framstå.

På samma sätt bidrar den fortsatta inflyttningen till större städer och universitetsorter till att dessa fortsätter att växa, även om befolkningstillväxten stagne-

rar nationellt. Framför allt har de mellanstora städerna och kommunerna kring de tre största städerna vuxit snabbt. Idag bor hälften av Sveriges befolkning i de 33 största kommunerna. Alla Lansas fastigheter finns på orter i stabil tillväxt.

AI skapar möjligheter

Den snabba utvecklingen inom AI skapar nya möjligheter för effektivare och mer kundanpassad drift och förvaltning av fastigheter. Med uppkopplade hus och datadriven analys går det att förutse underhållsbehov, optimera energianvändning och minska driftkostnader, samtidigt som fastigheternas livslängd förlängs. Dessutom kan AI ge stöd vid beslut genom att identifiera klimat- och energieffektiviseringsåtgärder med högst effekt.

AI-baserade system kan också förbättra hyresgästdialogen genom snabbare ärendehantering, automatiserade felanmälningar och mer träffsäkra serviceinsatser. Dessutom går det att addera nya tjänster kopplade till boendet och bidra till både trygghet och bekvämlighet.

Hållbarhet en fråga om affärsmässighet

Även synen på hållbarhet har förändrats under senare år. Från att tidigare ha haft en tyngdpunkt på idealism och profilering handlar hållbarhet idag om finansieringsvillkor, regelefterlevnad och affärsmässiga överväganden. Det innebär att fokus flyttats från målformuleringar till mätbar klimatprestanda, energieffektivitet och dess påverkan på ekonomin. Därtill har frågor om klimatanpassning och riskhantering fått allt större utrymme.

Det har också skett en breddning av hållbarhetsbegreppet till att i än högre grad ta in sociala aspekter. Allt fler aktörer tittar på frågor som rör trygghet och trivsel i bostadsområdena samt närhet till kollektivtrafik och tillgång till delningstjänster.

Hushållen förväntas dra svensk ekonomi

I slutet av 2025 var styrräntan 1,75 procent och inflationen (KPIF) 2,1 procent. Under 2026 väntas den svenska ekonomin ta fart och BNP, enligt Konjunkturinstitutet, växa med 2,7 procent. Bakom de positiva förväntningarna ligger framför allt kraftigt förbättrade förutsättningar för hushållen. Utöver låga räntor, bidrar en expansiv finanspolitik med stimulanser i form av framför allt skattesänkningar på arbete och konsumtion.

Också exportindustrin visar tecken på återhämtning, även om den starka svenska kronan har en viss tillbakahållande effekt. Bland ljuspunkterna finns bland annat stora statliga investeringspaket i Tyskland som är Sveriges viktigaste exportmarknad. En betydande del av de tyska investeringarna utgörs av satsningar på försvar och säkerhet, vilket även präglar Sverige och övriga Europa.

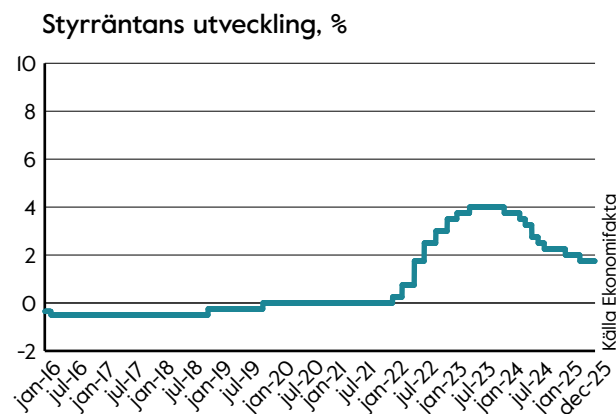
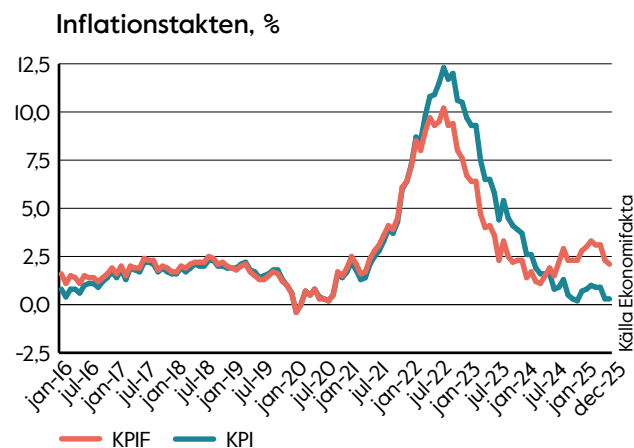
I detta konjunkturläge har Sverige goda förutsättningar genom mycket starka statsfinanser med låg offentlig skuldsättning. Det möjliggör både nödvändiga investeringar och stimulanser av konsumtionen. Vi har också en förhållandevis stark försvarsindustri. Samtidigt innebär de svenska hushållens belåning till rörlig ränta eller korta bindningstider att ett lägre ränteläge, allt annat givet, ger relativt snabb effekt på konsumtionen.

Orosmomenten är främst ökande global osäkerhet samt hot om höjda tullar och handelskrig, drivet av en oförutsägbar amerikansk presidentadministration. Även om krisen kring Grönland med tillhörande tullhot tycktes löst i samband med World Economic Forum i Davos har världen vant sig vid att förutsättningarna kan förändras med mycket kort varsel. Kriget i Iran har haft en direkt påverkan på energipriserna, vilket kan

komma att sprida sig till andra faktorer och leda till ökad försiktighet hos företag och hushåll.

Vi ser också en fortsatt försiktighet inom byggsektorn och det kommer att ta ytterligare ett tag innan arbetslösheten minskar på allvar. I det längre perspektivet finns dock tydliga tecken på ljusning även avseende dessa båda faktorer. Redan under slutet av 2025 märktes ökande aktivitet inom bostadsbyggandet där exempelvis Uppsala kommun fattade beslut om flera nya projekt. Och arbetslösheten spås börja vika ned under 2026 för att sedan minska tydligt under 2027.

En extern faktor som kan påverka bostadsmarknaden är slopandet av det skärpta amorteringskravet och höjningen av bolånetaket från 1 april. Tillsammans med räntesänkningarna påverkar detta hushållens möjlighet att köpa ett boende, vilket eventuellt kan påverka efterfrågan på hyresrätter.



Konjunkturinstitutets prognos, december 2025

	2025	2026	2027	2028
BNP, till marknadspris	1,6	2,9	2,5	1
Arbetslöshet	8,8	8,5	7,5	7,1
Inflation (KPIF)	2,7	0,9	1,8	2,6
Inflation (KPI)	0,7	0,3	2,5	3,4
Styrränta	1,75	2,00	2,50	2,75
Tioårig statsobligationsränta	2,5	2,9	3,0	3,1

Ökad aktivitet på bostadsmarknaden

Under 2025 fanns tydliga tecken på ökat bostadsbyggande – en utveckling som spås fortsätta 2026, även om det är långt till tidigare toppnivåer. Samtidigt råder stora skillnader i efterfrågan på bostäder mellan olika delar av landet. Framför allt sker en fortsatt stor inflyttning till storstadsregioner och universitetsorter.

Allt färre av Sveriges kommuner rapporterar att det råder underskott på bostäder. Enligt Boverkets regionala bostadsmarknadsanalyser uppgav 127 kommuner under 2025 att det rådde underskott på bostäder i kommunen som helhet – en minskning med 21 jämfört med ett år tidigare. Enligt samma källa hade 112 av 290 kommuner balans mellan utbud och efterfrågan under 2025, vilket var 7 färre än 2024.

Det minskade underskottet beror på en kombination av att relativt stor mängd nyproduktion fortfarande kommit ut på marknaden under senare år. Samtidigt växer inte befolkningen i samma takt som tidigare. Under 2025 uppgick Sveriges samlade befolkningssökning till nästan 18 000 personer, motsvarande 0,2 procent, vilket kan jämföras med en genomsnittlig årlig ökning på lite drygt 1,0 procent under 2010-talet. Därtill har hushållen haft några tuffa ekonomiska år, vilket lett till en viss mättnad av efterfrågan på hyreslägenheter i de allra dyraste prissegmenten.

Fortsatt god efterfrågan i storstäder och på universitetsorter

Bilden av bostadsmarknaden är dock delad. Fortfarande sker en betydande inflyttning till storstadsregioner och universitetsorter. I Umeå, Uppsala, Stockholmsregionen, Storgöteborg och västra Skåne råder fortsatt underskott på bostäder. Dessa orter och regioner har också ökande inkomster och lägre arbetslöshet än landet som helhet.

De orter där Lansa äger fastigheter har vuxit med 37 procent, eller drygt 640 000 invånare, sedan millennieskiftet. Trots omfattande nyproduktion finns det på dessa orter ett ackumulerat underskott på bostäder som förväntas bestå eller till och med öka under kommande år.

Viss ökning av byggandet

Enligt Boverkets bedömning påbörjades 24 000 bostäder 2025 och man förväntar sig 34 000 byggstartar under 2026. Det skulle innebära att antalet påbörjade bostäder 2026 kommer att vara cirka 20 procent högre än 2024.

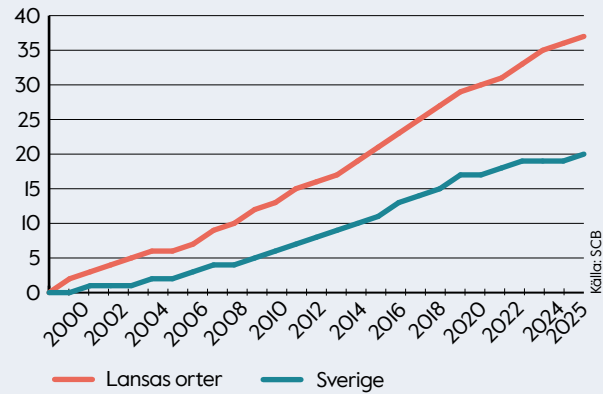
Detta skulle i så fall innebära ett trendbrott efter flera år av minskat byggande, även om nivåerna fortfarande är låga i ett längre perspektiv. I och runt storstäderna samt på flera universitetsorter planeras dock för en ökning av byggandet.

Transaktionsmarknaden börjar vakna

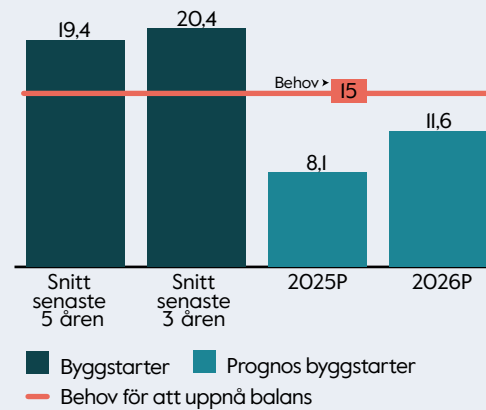
Under 2025 skedde fler och större fastighetstransaktioner än närmast föregående år. Enligt JLL ökade omsättningen på transaktionsmarknaden med 28 procent. Bostadsfastigheter svarade för 22 procent och var därmed det största segmentet vid sidan av kontor. Totalt omsattes bostadsfastigheter för 35 mdkr.

Bostadsmarknaden

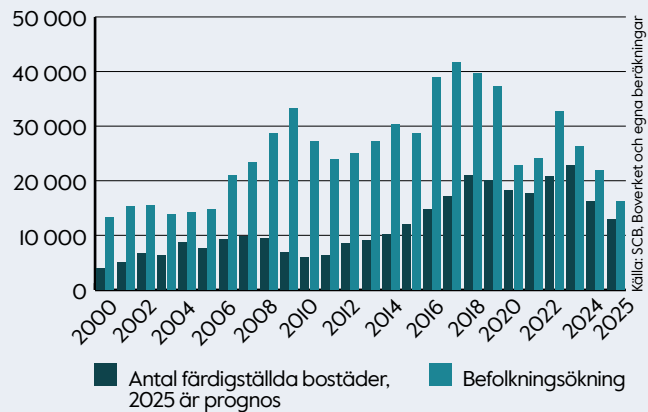
Befolkningstillväxt, %



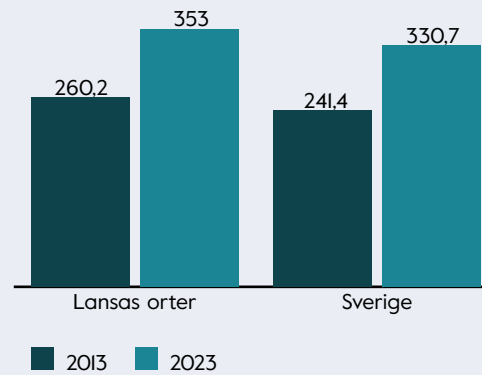
Byggstartar bostäder i Lansas kommuner, tusental



Befolkningsökningen är större än bostadsbyggandet på Lansas orter



Medianinkomst, tkr



Lansa finns på expansiva orter

Lansas fastigheter finns i expansiva och attraktiva städer och regioner med stark befolkningsutveckling, högutbildade invånare med goda ekonomiska förutsättningar samt ett strukturellt underskott på bostäder. Här pågår också flera av Sveriges mest spännande stadsutvecklingsprojekt, vilket visar att orterna rustar för fortsatt utveckling.

Lansas bestånd finns på 16 orter, i sju av Sveriges tio största och snabbast växande arbetsmarknadsregioner. Det är orter dit människor flyttar för utbildning, arbete och personlig utveckling. Sammantaget innebär det goda möjligheter till tillväxt även i tider av ekonomisk osäkerhet och då befolkningstillväxten minskar i övriga landet.

Umeå



Umeå är en växande universitetsstad med en ung och välutbildad befolkning. Arbetsmarknadsregionen omfattar fler än 160 000 invånare och Umeå är hem för många innovativa företag och forskningsinstitutioner. Under kommande år planeras för byggstart av bland annat närmare 1 000 av totalt 3 000 nya bostäder i Tomtebo strand.

	Antal invånare	Befolkningsökning*
Umeå	135 273	19 %

Örebro



Örebro är en universitetsstad och Sveriges fjärde största arbetsmarknadsregion med ett mångsidigt näringsliv. Staden är en viktig hubb för transport, logistik och lagerhantering. Örebros största stadsutvecklingsprojekt utgörs av det nya kontorsområdet Örebro Södra med 32 000 kvadratmeter BTA kontor och hotell.

	Antal invånare	Befolkningsökning*
Örebro	160 687	20 %

Västerås



Västerås är hem för bland andra ABB, Westinghouse och Bombardier – bolag som ligger i frontlinjen när Sverige och världen ställer om till hållbar produktion och användning av el. Arbetsmarknadsregionen har 280 000 invånare. Det största stadsutvecklingsprojektet är Kopparlunden där det planeras för 2 000 nya bostäder inom ett till ett par år.

	Antal invånare	Befolkningsökning*
Västerås	161 240	19 %

Karlstad



Karlstad är en universitetsort samt en shopping-, evenemangs- och besöksstad med en expansiv tjänstesektor. Staden är också ett centrum för pappers- och massaindustrin med 250 företag inom sektorn. Arbetsmarknaden omfattar fler än 260 000 invånare och här finns bland annat planer på 2 600 nya bostäder i Tullholmen med planerad byggstart 2028.

	Antal invånare	Befolkningsökning*
Karlstad	99 007	17 %

*Befolkningstillväxt sedan 2010.

Uppsala/norra Stockholm



Stockholm och Uppsala bildar en av Europas främsta tillväxtregioner och ligger bland annat på tredje plats i Europa när det gäller antalet enhörningsföretag, det vill säga startupbolag som nått en värdering på en miljard dollar. I den gemensamma arbetsmarknadsregionen bor nästan 3 miljoner invånare.

Universitetsstaden **Uppsala** är ett centrum för läkemedelsutveckling och life science. Trycket på bostadsmarknaden är hårt och under hösten 2025 genomförde kommunen flera markförsäljningar till bostadsaktörer. På längre sikt planeras 33 000 nya bostäder, 25 000 nya arbetsplatser samt service och handel i den nya stadsdelen Uppsala södra.

Järfälla, två mil nordväst om Stockholm, är en tillväxtkommun med ett brett näringsliv. Under hösten 2025 gavs klartecken till flera nya bostadsprojekt – bland annat ett i Tallbohovshöjden och ett i Barkabystaden som är under stark utveckling i och med att det byggs ny tunnelbana.

Knivsta, strax söder om Uppsala och med direkt tåganslutning till Arlanda, har haft en av Sveriges största befolkningsökningar sedan millennieskiftet. Denna utveckling spås fortsätta under kommande år då det bland annat planeras för fler än 3 500 nya bostäder i västra Knivsta och Alsike.

	Antal invånare	Befolkningsökning*
Uppsala	249 726	28 %
Järfälla	90 180	38 %
Knivsta	21 733	50 %
Totalt	361 639	32 %

*Befolkningsstillväxt sedan 2010.

Göteborgsregionen



Göteborgsregionen är hjärtat i svensk och nordisk exportindustri samt ledande inom elektrifierade transportlösningar. Här sker också en tredjedel av svenska företags samlade investeringar i FoU. Arbetsmarknadsregionen omfattar cirka 1,5 miljoner människor och arbetslösheten är lägst bland de svenska storstadsregionerna.

I centrala **Göteborg** pågår sedan flera år ett av Europas största stadsutvecklingsprojekt – Älvstaden. Målet är en levande och attraktiv innerstad med 25 000 nya lägenheter och 50 000 nya arbetsplatser på båda sidor av Göta Älv. Samtidigt sker stora investeringar i infrastruktur – bland annat järnvägsprojektet Västlänken.

Kungälv och **Partille** är två av Göteborgs kranskommuner. Kungälv har under senare år haft en stark befolkningsstillväxt. I Partille pågår flera stadsutvecklingsprojekt varav den nya stadsdelen Partille Port med 800 bostäder är det största.

	Antal invånare	Befolkningsökning*
Göteborg	613 278	21 %
Kungälv	50 496	24 %
Partille	41 164	20 %
Totalt	704 938	21 %

Öresund



Öresundsregionen sträcker sig över två länder samt omfattar totalt över 4 miljoner invånare, 12 universitet och svarar för 26 procent av Sveriges och Danmarks samlade BNP.

Helsingborg, Lund, Malmö och **Ystad** på den svenska sidan har ett växande och dynamiskt näringsliv inom bland annat handel, logistik, life science, IT och livsmedel. Här finns också Lunds universitet och Malmö universitet med totalt 55 000 studenter.

Arbetsmarknadsregionen Malmö-Lund täcker hela västra Skåne och är med sina 1,2 miljoner invånare Sveriges tredje största. Sedan millennieskiftet har Helsingborg, Lund, Malmö och Ystad tillsammans vuxit med mer än 150 000 invånare. Här pågår också ett antal stora stadsutvecklingsprojekt såsom Brunnsnäs i Lund, Oceanhamnen och Östra Ramlösa i Helsingborg, Varvsstaden i Malmö samt Hamnstaden i Ystad.

	Antal invånare	Befolkningsökning*
Malmö	367 924	24 %
Helsingborg	152 776	18 %
Lund	132 333	21 %
Ystad	32 188	14 %
Totalt	685 221	22 %

Linköping



I **Linköping** ligger försvarskoncernen Saab och Ericsson, liksom flera statliga myndigheter. Här finns även ledande företag inom IT, miljöteknik och medicinteknik. Tillsammans skapar det en arbetsmarknadsregion med nästan 470 000 invånare. I och med byggandet av Ostlänken kommer en helt ny stadsdel växa kring den nya centralstationen.

	Antal invånare	Befolkningsökning*
Linköping	168 714	17 %



Växjö har ett varierat näringsliv med stor tillväxt av framför allt mindre företag. Här möts den småländska entreprenörsandan och Linnéuniversitetets kunskapscentra. I Bäcksålv i södra delar av staden genomförs just nu ett stort stadsutvecklingsprojekt med 1 200 bostäder, 20 000 kvadratmeter kommersiella ytor, en ny simhall och en grundskola.

	Antal invånare	Befolkningsökning*
Växjö	98 940	21 %

Full aktivitet för fortsatt tillväxt

Vi erbjuder fler än 3 800 trygga hem för stolta hyresgäster genom att utveckla, förvärva och förvalta bostadsfastigheter. Under 2025 utökade vi beståndet med 60 bostäder, förvärvade ytterligare 135 med tillträde 2026, samt startade produktion av 214 lägenheter. Vi slutförde också vår organisationsförändring som innebär en regionalisering av verksamheten och att vi tagit in fastighetsförvaltning och utthyrning i egen regi. Syftet är att skapa möjligheter för fortsatt tillväxt.

I och med anställningen av en förvaltare i region syd under årets sista kvartal blev vår nya förvaltningsorganisation komplett. Nu finns Lansa på plats med egen personal på fem orter – från Umeå i norr till Lund i söder. Samtidigt förvärvade vi tre förvaltningsfastigheter med 195 lägenheter, varav 60 tillträdde under 2025, och startade ett projekt med ytterligare 214 bostäder. Under de närmaste åren kommer

expansionen att ske både genom förvärv av befintliga fastigheter och nyproduktion i tillväxtkommuner – främst i storstadsregionerna.

Fastighetsbestånd

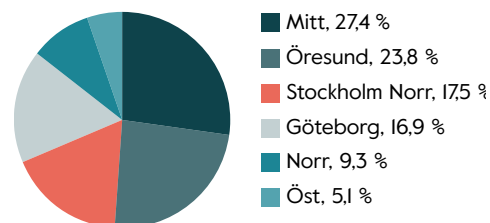
Vi äger 36 fastigheter i 16 växande städer över hela Sverige. Fastigheterna finns i storstadsregioner samt

på universitets- och högskoleorter i några av Sveriges mest expansiva regioner.

Beståndet delas in i:

- Förvaltningsfastigheter som vi äger och förvaltar
- Pågående förvärv i form av projekt som vi förvärvar vid färdigställande
- Pågående projekt som vi äger och utvecklar

Andel av marknadsvärde, %



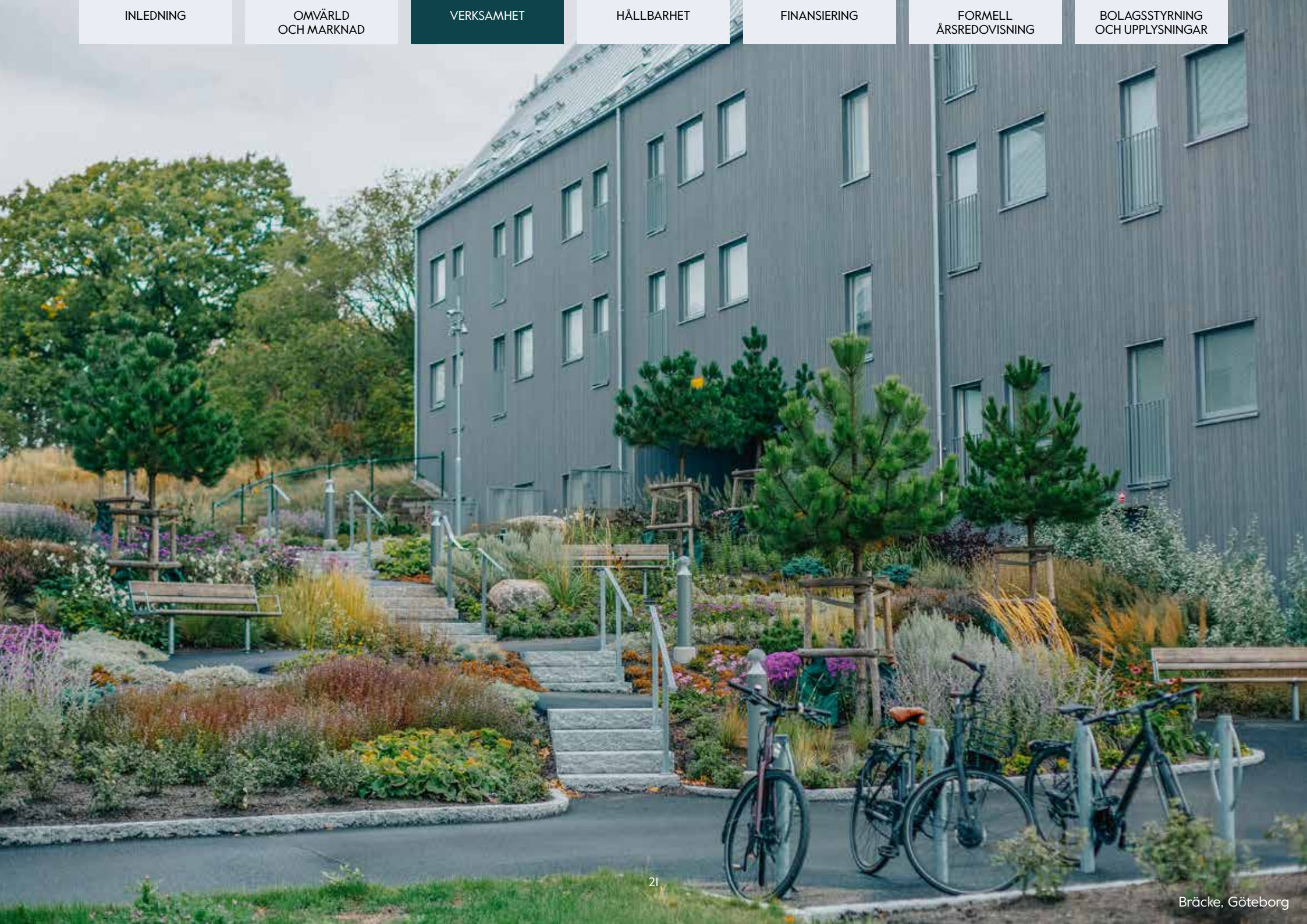
Fastighetsbestånd

Fastighetstyp	Antal lägenheter	Marknadsvärde, mdkr*
Förvaltningsfastigheter	3 668	8,5
Pågående förvärv	607	1,5
Pågående projekt	266	0,7
Totalt	4 541	10,7

* Säkerställt fastighetsvärde, inkluderar avtalade projekt och förvärv.

Geografisk spridning bostäder

Ort	Antal lägenheter
Öresund	1 066
Umeå	537
Uppsala/Knivsta	591
Karlstad	519
Örebro	407
Västerås	395
Växjö	166
Järfälla	126
Kungälv	89
Linköping	72
Göteborg	573
Totalt	4 541



Närmare marknaden med ny organisation

Under 2025 slutfördes implementeringen av vår nya förvaltningsorganisation. Därmed har vi förvaltning, uthyrning, kundtjänst och all ärendehantering i egen regi. Samtidigt tog vi in 60 nya lägenheter i förvaltningen och vi sänkte energianvändningen i jämförbart bestånd.

I december 2025 tillträdde vår förvaltare i Lund. Därmed slutfördes bemanningen av vår nya, regionala förvaltningsorganisation. Från att sedan starten ha lagt ut förvaltningen av våra fastigheter på externa samarbetspartners ligger ansvaret nu hos våra regionala förvaltare, vilka i sin tur handlar upp exempelvis fastighetsskötsel och lokalvård. Den ökade lokala närvaron gör att vi kan säkerställa kvalitet och kostnadskontroll samt komma nära hyresgästerna. Sedan tidigare har vi anställt energi- och driftsingenjör samt medarbetare till vår uthyrning och kundservice.

I och med förändringen har vi förvaltning, uthyrning, kundtjänst och all ärendehantering i egen regi. Det innebär att vi nu fullt ut kan arbeta med och fokusera på att förbättra servicen till våra hyresgäster samt effektivisera vår egen verksamhet. Samtidigt fortsätter vi samarbetet med våra långsiktiga partners när det gäller exempelvis fastighetsskötsel, lokalvård, trädgårdsarbete och felavhjälpande åtgärder.

En effektiv verksamhet

Redan under 2024 kunde vi se betydande effekter i form av sänkta vakansnivåer, vilket bekräftades under 2025 då vakansgraden uppgick till 2,5 procent (0,5). Även om 2025 års siffra är högre än 2024, är vakansnivåerna fortfarande generellt mycket låga. Undantagen är Örebro och Västerås där vi har ett antal lediga lägenheter. Därför anställde vi under året en tillfällig uthyrare med särskilt fokus på just dessa orter.

Trots prishöjningar lyckades vi under året effektivisera vår verksamhet och bibehålla driftkostnaderna på oförändrad nivå, samtidigt som kundnöjdheten ökade. Bland annat minskade energianvändningen per kvadratmeter med 8 procent i jämförbart bestånd (se sid 34).

Fortsatt växande fastighetsbestånd

Ett bevis på att den nya organisationen fungerar som tänkt är att vi under året kunde förbereda och/eller

ta in tre fastigheter med ytterligare 195 lägenheter i beståndet. Fastigheterna som finns i Karlstad och Göteborg förvaltas av region väst respektive mitt. Karlstadsfastigheten tillträdde i december, medan de båda fastigheterna i Göteborg tillträdde i början av 2026.

Ett allt grönare bolag

Vi ska vara marknads mest gröna bostadsbolag. I november 2025 nådde vi målet att 100 procent av våra förvaltningsfastigheter ska vara miljöcertifierade. Det är en i det närmaste unik bedrift i fastighetsverige och visar på styrkan i vår ambition och kraften hos våra medarbetare. Utöver energieffektivisering och minskad förbrukning fortsatte vi även att installera fler solceller och såg över våra inköp av el och fjärrvärme. En utförligare beskrivning av vårt hållbarhetsarbete finns på sidorna 28–41.

Förvaltningsfastigheter

Fastighet	Ort	Adress	Byggår	Yta bostäder, kvm	Yta lokaler, kvm	Lgh, antal	Snitt lgh, kvm	Hyra, kr/kvm/år	Miljöcertifiering
Lindholmen 31:1	Göteborg	Lindholmsallén 43-49, Karlavagnsgatan 20-22	2012	9 300	300	138	67	2 023	Miljöbyggnad iDrift Silver
Guldheden 53:1	Göteborg	Doktor Allards Gata 60-72	2012	5 851	530	86	68	2 005	Miljöbyggnad iDrift Silver
Höräfsan 2	Helsingborg	Derbyvägen 1 A-3 F	2016	2 220	0	36	62	1 926	Miljöbyggnad iDrift Silver
Skälby 3:544	Järfälla	Ormbäckavägen 40-46	2024	7 309	0	126	58	2 854	Miljöbyggnad Silver
Galeasen 6	Karlstad	Bergendorfgatan 6 A-F	2014	9 622	0	167	58	2 079	Miljöbyggnad iDrift Silver
Strålen 2 & 11	Karlstad	Vikengatan 10-14, 18	2008	4 758	0	88	54	1 833	Miljöbyggnad iDrift Silver
Fullriggaren 5	Karlstad	Stapelg. 5-7, Bergendorfg. 8 C-G, Ahlmarksg. 9	2018	11 560	386	204	57	2 078	Miljöbyggnad Silver
Kooperatören 1-4	Karlstad	Tolvångsgatan 6-10	2015	3 503	0	60	58	2 091	Certifiering pågår
Vrå 1:749	Knivsta	Dammgatan 30-36	2017	2 894	0	44	66	2 157	Miljöbyggnad Silver
Ängby 1:136	Knivsta	Torpängsgatan 12	2024	6 088	0	134	45	2 668	Miljöbyggnad Silver
Ängby 1:138	Knivsta	Torpängsgatan 2	2024	5 233	0	113	46	2 629	Miljöbyggnad silver
Korpen 5	Kungälv	Gunnarsberg 1-4	2019	4 903	53	89	55	2 238	Miljöbyggnad Silver
Ishalkan 18	Linköping	Mantalsgatan 10-14	2015	4 721	0	72	66	1 872	Miljöbyggnad iDrift Silver
Lagerkransen 3	Lund	Solbjersvägen. 37, Vetenskapsgatan. 4 A-H	2022	4 586	116	82	56	2 205	Miljöbyggnad Guld
Näcken 1	Lund	Råbylundsvägen 81-87	2023	3 489	91	98	36	2 106	Svanen
Journalen 1	Malmö	Simrisbanv. 18, Tekla Thomassons g. 17	2024	10 137	0	177	60	2 511	Miljöbyggnad Silver
Dagvattnet 2	Malmö	Hyllie Vattenparksgata 15 A-P	2023	5 405	37	106	51	1 808	Miljöbyggnad Silver
Sjörådet 1	Umeå	Sjöråvägen 16-30	2016	6 765	0	111	61	1 901	Miljöbyggnad Silver
Etern 5	Umeå	Mariehemsvägen 6 G-H, J-K	2008	8 212	0	160	51	1 956	Miljöbyggnad iDrift Silver
Pyslingen 1	Umeå	Näckens väg 8-18	2018	5 095	0	91	56	2 073	Miljöbyggnad iDrift Silver
Humlegården 1	Umeå	Kålhagsv. 19A-E, 21A-F, Örtgränd 3-5 och Gårdsg. 11, 25	2023	8 699	0	175	50	1 820	Svanen
Kåbo 66:1	Uppsala	Amanuensg. 2-4, Docentg. 7, Kansliskrivarg. 10-12	2019	5 100	135	98	52	2 454	Miljöbyggnad iDrift Silver
Kåbo 74:1	Uppsala	Arne Tiselius g. 52 A-B, Lydia Wahlströms g. 27	2024	10 165	0	202	50	2 673	Miljöbyggnad Silver
Förseglet 3	Västerås	Babordsgatan 4 A-B	2022	8 494	0	162	52	2 290	Svanen
Kungsljuset 2*	Västerås	Aspvretsgatan 4-8	2020	2 745	1 302	56	49	2 201	Miljöbyggnad iDrift Silver
Svärdsliljan 6 & 7	Västerås	Svärdsliljeg. 3 E, Guldsporrreg. 2 D	2021	3 630	0	69	53	2 298	Svanen
Sågklingan 7	Västerås	Myggbog. 4-6, Pilg. 25 B, Viktoriag. 3	2022	6 221	161	108	58	1 849	Miljöbyggnad Silver
Lågan 18	Växjö	Linnég. 20-24, Norrtullsg. 14	2020	5 121	276	86	60	1 970	Miljöbyggnad Silver
Mjölner 5	Växjö	Södra Järnvägsgatan 23 C, Wennerbergsgatan 2A-B	2023	4 212	0	80	53	1 731	Miljöbyggnad Silver
Mjölner 6*	Växjö	Trädgårdsgatan 26	2017	0	1 603	0	-	1 217	-
Lågtrycket 4	Ystad	Blixtgatan 2-90	2017	3 043	0	43	71	1 779	Miljöbyggnad iDrift Silver
Purjolöken 2	Örebro	Linfrögatan 2-8	2016	4 259	0	86	50	2 188	Miljöbyggnad iDrift Silver
Rottweilern 1	Örebro	Ulrikelundsvägen 8-14	2019	3 303	0	63	52	1 959	Miljöbyggnad Silver
Kumminen 1	Örebro	Pepparg. 29-33, Karlsdalsallén 42-48, Pomeransg. 36	2017	10 195	185	186	54	2 160	Miljöbyggnad iDrift Silver
Marsvinet 1	Örebro	Skogstorp sv. 3-7, Södra Belltorpsv. 19-25	2017	4 848	0	72	67	1 975	Svanen
Summa ägda				201 686	5 175	3 668	55	2 157	

* Årtal då omfattande renovering av äldre byggnad genomfördes. Hyrs idag ut som skola men byggrätt för bostäder finns på fastigheten.

Tre förvärv och två projekt i produktion

Under 2025 förvärvade vi två förvaltningsfastigheter i Göteborg och en i Karlstad med totalt 195 moderna lägenheter. För närvarande är vi därtill engagerade i två projekt om totalt 472 bostäder i Lund och Partille. Dessutom har vi två större utvecklingsprojekt i Helsingborg och Göteborg.

Lansas strategi bygger på en kombination av tre olika sätt att expandera fastighetsbeståndet:

- **Förvärva projekt** genom att teckna avtal med en fastighetsutvecklare som både initierar och slutför projektet. Betalning sker antingen delvis under projektets gång eller när det är klart. Vi arbetar nära projektutvecklaren och entreprenören för att hitta lösningar som lever upp till Lansas kvalitetskrav. Vi ansvarar även för uthyrning och all kontakt med hyresgästerna.
- **Egenutvecklade projekt** där vi antingen vinner en kommunal markanvisning eller köper privat mark. Ibland är vi med och tar fram en detaljplan för fastigheten, i andra fall är detaljplanen redan antagen och klar. Vi leder projektet genom alla dess skeden till dess att hyresgästerna har flyttat in och vi förvaltar fastigheten.
- **Förvärv av existerande förvaltningsfastigheter** som lever upp till våra krav på kvalitet, energiprestanda och hållbarhet.

De olika sätten att expandera fastighetsbeståndet innebär olika möjligheter och utmaningar. I de fall vi förvärvar ett färdigt projekt tar vi ingen eller liten risk för eventuella kostnadsökningar under entreprenaden. Samtidigt är våra möjligheter att påverka pro-

dukten mindre än om det är vi som äger och driver projektet från detaljplan till dess att hyresgästerna flyttar in. I egenutvecklade projekt tillfaller också hela projektvinsten oss, men vi tar också en större del av risken. Genom möjligheten att växa på alla tre sätten kan vi agera i många olika konjunkurlägen.

Tre förvärvade förvaltningsfastigheter

I maj ingick vi avtal med Bräcke Diakoni om att köpa en fastighet med 88 bostäder i Bräcke på Hisingen, Göteborg. Förvärvet omfattar tre bostadshus byggda 2021 och en byggrätt (se nedan). Genom förvärvet stärker vi vår närvaro i Göteborg och möjliggör fortsatt utveckling av området som ligger i anslutning till techklustret på Lindholmen. Fastigheten kommer att tillträdas under våren 2026.

I oktober förvärvade vi fastigheterna Kooperatören I-4 i stadsdelen Hagaborg, Karlstad, med 60 lägenheter. Förvärvet som stärker vår närvaro i Karlstad omfattar bland annat tre moderna flerbostadshus uppförda 2015. Fastigheterna har ett attraktivt läge längs Klarälven med gångavstånd till Karlstads centrum. Lägenheterna håller hög standard och passar därmed väl in i vår långsiktiga strategi att expandera på utvalda marknader. Fastigheten tillträdades i december.

Under årets sista månad förvärvade vi en fastighet i Kallebäck, Göteborg, med 47 moderna lägenheter. Kallebäck är ett snabbväxande område med närhet till både Delsjöns naturreservat och snabb kollektivtrafik till centrala Göteborg. Fastigheten uppfördes 2009 och vi kommer nu att investera i solceller och certifiera enligt Miljöbyggnad iDrift för att möta dagens och morgondagens krav på hållbarhet och energiprestanda. Tillträde skedde i januari 2026.

Två projekt under produktion

Vi är sedan tidigare engagerade i ett projekt med 258 bostäder i Lund. Därtill förvärvade vi under året ett hyresrättsprojekt med 214 lägenheter i Partille.

Bona Terra i Lund ligger i Brunnsnäs där det skapas en helt ny stadsdel där uppemot 40 000 människor kommer att bo och arbeta – bland annat på de nya forskningsanläggningarna MAX IV och ESS som byggs i området. Här byggs en tät blandstad med varierande bostäder och lummiga parker, affärer och skolor, arbetsplatser och service. När Bona Terra står färdig och tas i bruk i mitten av 2026 blir det ett fint komplement till våra tidigare 82 lägenheter i Brunnsnäs.



Bona Terra, Lund



Kronan, Partille



Ramlösa, Helsingborg

Projektet i Partille innehåller 214 hyresrätter i den sista etappen av det växande bostadsområdet Partille Port som totalt omfattar 337 bostäder med goda kommunikationer in till centrala Göteborg. Projektet kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver och bland annat utrustas med solceller på taken, för att bidra till energieffektiv drift och lägre klimatpåverkan. De första inflyttningarna beräknas ske under 2028.

Två projekt i pipeline

Vid sidan av de två pågående projekten har vi två utvecklingsprojekt i Helsingborg respektive Göteborg. I Helsingborg handlar det om cirka 260 lägenheter i det framväxande Ramlösa Port. Efter några år med lägre aktivitet antog kommunfullmäktige under 2025 detaljplanen för området, vilket möjliggör projektstart när förutsättningarna är de rätta.

I Göteborg förvärvade vi under året en byggrätt i Bräcke om 3 000 kvm BTA. Därtill inledde vi och Bräcke Diakoni ett samarbete för att utveckla Bräcke Park. Samarbetet syftar till att skapa en ny stadsdel med bostäder, omsorgsboenden och mötesplatser. I oktober gjorde vi en gemensam detaljplanansökan, vilket innebar starten av en process som väntas pågå i minst fem år, med en preliminär byggstart omkring 2031.

Pågående förvärv

Fastighet	Ort	Byggår	Yta bostäder, kvm	Yta lokaler, kvm	Lgh, antal	Snitt lgh, kvm	Miljöcertifiering
Pristagaren 3	Lund	2025	12 542	0	258	49	Miljöbyggnad Silver
Partille 11:73	Partille	2028	11 672	182	214	55	Miljöbyggnad Silver
Skår 59:1	Göteborg	2009	2 993	49	47	64	Certifiering pågår
Bräcke 40:4	Göteborg	2020	3 385	1 053	88	38	Certifiering pågår
Totalt			30 592	1 284	607	50	

Pågående projekt

Fastighet	Ort	Byggår	Yta bostäder, kvm	Yta lokaler, kvm	Lgh, antal	Snitt lgh, kvm	Miljöcertifiering
Valsen	Helsingborg	2026	16 776	0	242	69	Miljöbyggnad Silver
Totalt			16 776	0	242	69	

Förste man på fältet

När Jesper Ådin för fem år sedan anställdes som uthyrare i Örebro var han först inom Lansa att anställas lokalt. För två år sedan flyttade han till Stockholm och blev därefter ansvarig förvaltare i Region Öst. Därmed är han en viktig del av Lansas nya regionala organisation.

När Lansa för två år sedan inledde arbetet med att bygga upp sin nya regionala organisation var det bara en person på bolaget som hade erfarenhet av att arbeta lokalt. Redan 2021 anställdes Jesper Ådin för att öka uthyrningstakten i Örebro där Lansa hade för många vakanta lägenheter.

- Det var ett väldigt tydligt uppdrag. I takt med att jag arbetade ner vakanserna i Örebro gick jag över till att arbeta med uthyrning i nyproduktion i övriga landet, berättar Jesper Ådin.

I grunden är Jesper Ådin fastighetsmäklare – ett yrke han testade på under ett år i samband med pandemin. Under tiden i Örebro utbildade han sig till diplomerad fastighetsförvaltare på distans via Newton. Det innebar att han hade både erfarenheten och utbildningen som krävdes när Lansa sökte en fastighetsförvaltare till det ny startade regionkontoret på Kungsholmen i Stockholm. Härifrån förvaltas Lansas fastigheter i Uppsala, Knivsta, Järfälla och Västerås.

Ett mångsidigt arbete

Jobbet innebär att han har budgetansvar för hela förvaltningsområdet med särskilt fokus på kostnadsidan för de fastigheter Lansa äger och förvaltar. Han upprättar och följer även upp planer för framtida underhåll. Dessutom svarar Jesper Ådin för upphandling, inköp samt att ingå drift- och skötselavtal med våra externa partners.

- I grunden handlar det om att säkerställa att hyresgästerna får bra service och att fastigheterna fungerar tryggt, kostnadseffektivt och att vi uppfyller lagar och regler. Det är också viktigt att planera service och underhåll, så att vi undviker oplanerade avbrott och dyra akutinsatser.

Utöver de regionala uppgifterna driver Jesper Ådin Lansas gemensamma arbete med NöjdKundIndex (NKI) och sitter med i bolagets styrgrupp.

Nära dialog med hyresgästerna

- Det bästa med jobbet är just att vi kommer närmare kunderna. Vi har exempelvis genomfört boendeträffar i fastigheterna där vi bjudit på fika och pratat med hyresgästerna. Det har både varit uppskattat och lett till konkreta resultat.

Som exempel på åtgärder som initierats genom boendeträffar och ökad närvaro nämner Jesper Ådin förbättringar för ökad trivsel och säkerhet i gemensamma utrymmen samt farthinder på parkeringsplatserna.

- I Knivsta upplevde exempelvis boende på bottenplan att deras baksida blev en genväg för ungdomar som sprang mellan deras skola och busshållplatsen. Det löste vi genom att plantera tujahäckar mot gatusidan. Vi fick också höra att bilister ibland körde för fort genom parkeringen och placerade därför ut farthinder.

Ett annat resultat av boendeträffen var att Lansa köpte in fler bänkar och bord för att skapa samvaroytor för de boende och deras gäster.

Fördelar med lokal närvaro

- Min uppfattning är att hyresgästerna märker effekterna av den nya organisationen och Lansas ökade lokala närvaro. När hyresgäster ser att deras synpunkter leder till konkreta förbättringar skapar det både förtroende och engagemang avslutar Jesper Ådin.

Inför 2026 ser Jesper fram emot att starta upp samarbetet med en ny samarbetspartner för inre och yttre fastighetsskötsel, vilket är de personer som möter hyresgästerna i vardagen. Dessutom ska det genomföras fler boendeträffar. Han ska också vara föräldraledig från och med slutet av april.

Det mest gröna bostadsbolaget spanner bågen

I november blev Lansa det första större bostadsbolaget i Sverige som miljöcertifierat 100 procent av sitt fastighetsbestånd. Under året ökade Lansa också sin andel grön finansiering samtidigt som energianvändningen fortsatte att minska. Allt detta är viktiga insatser i bolagets arbete för att nå nettonollsläpp senast 2045.

I början av 2025 etablerades Lansel som ett eget affärsområde inom vilket vi samlade all vår elverksamhet. Under året togs tre nya solcellsanläggningar i bruk och vi nådde en total installerad effekt på mer än 1 231 kW, motsvarande 6 W/kvm, vilket placerar oss i toppskiktet bland svenska fastighetsägare vad gäller installerad solcellseffekt i relation till fastighetsytan. Samtidigt fortsatte vi vår kraftfulla utbyggnad av laddinfrastruktur.

Ytterligare ett exempel på vårt klimatarbete var att vi fick våra utsläppsmål godkända enligt Science Based Targets Initiative.

Samhällsbyggnadssektorn svarar för cirka en femtedel av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. Branschen sitter också på flera av nycklarna för att möta många av de utmaningar som samhället står inför. Utöver klimatfrågan gäller det bland annat resursförbrukning, behovet av bostäder samt utvecklingen av attraktiva och trygga städer.

Fastighetsägare och byggherrar har en nyckelroll för omställningen till en hållbar utveckling. Som fastig-

hetsägare och beställare styr vi över både sådant som påverkar klimatet och sociala aspekter. Genom att handla upp och kravställa aktörer samt leda byggprocesser bidrar vi till att sätta förutsättningarna för att branschen som helhet kan röra sig mot en hållbar utveckling. Vi har dessutom ett viktigt ansvar och en stor möjlighet att skapa hållbara hem både för dagens hyresgäster och för framtida generationer.

Hållbarhet driver lönsamhet

Hållbarhet är en nyckelfaktor inte bara för offentliga beslutsfattare, utan även för kunder, samarbetspartners och finansiella aktörer. Att prestera bra inom hållbarhetsområdet innebär idag bättre finansieringsvillkor, minskade kostnader och att vi blir mer attraktiva som investering. Ansvarsfullt företagande är därmed både ett viktigt samhällsättagande och affärskritiskt för Lansa som bolag. Inte minst under senare år har sambandet mellan ekonomi och energi-effektivitet blivit allt tydligare.

På Lansa möts engagerade medarbetare med en genuin vilja att göra skillnad och långsiktiga ägare som vill att deras investeringar ska driva grön omställning.

Tillsammans med dedikerade samarbetspartners och moderna fastigheter gör det att vi kan sikta högre än många andra aktörer.

Hållbarhetsprogram och styrning av hållbarhetsarbetet

Vårt åtagande inom hållbarhet sammanfattas i vårt hållbarhetsprogram, vilket beskriver bakgrund, motiv, prioriterade hållbarhetsområden och arbetssätt. Det är ett långsiktigt strategiskt dokument som ska ge oss stöd i utvecklingen mot hållbart byggande, inköp, ägande och förvaltning.

Allt eftersom omvärldens förväntningar och krav förändras kommer även vårt arbete och våra mål att utvecklas inom ramen för hållbarhetsprogrammet. Det kompletteras därför löpande med detaljerade mål och tidsatta aktiviteter, vilka arbetas in i affärsplanen som uppdateras varje år. Uppföljning av måluppfyllelse sker årligen, antingen som en del i den ordinarie årsredovisningen eller som en separat hållbarhetsrapport.

De globala målen

Vi utgår bland annat ifrån FN:s globala mål för hållbar utveckling. Målen är ett ramverk för att förstå hur vårt hållbarhetsarbete bidrar till omvärldens strävan mot hållbar utveckling och mänskliga rättigheter.

Vi har identifierat fem områden där vi kan göra störst skillnad och som vi fokuserar på, vilka kompletteras med ytterligare tre områden där vår verksamhet har möjlighet att påverka:

Huvudsakliga mål



GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling

Kompletterande mål



Hållbarhetsmål	Mål 2030	Mål 2025	Utfall 2025	Utfall 2024
Utsläpp av CO ₂ e, Scope 1 och 2*	0 kg/BOA	0,36 kg/BOA	0,426 kg/BOA**	0,45 kg/BOA**
Miljöcertifierade fastigheter, %	100	100	100	93
Grön finansiering, %	100	100	84	83
Trygga hyresgäster (Trygghetsindex), %	90	90	87	84
Primärnergi i projekt, kWh/m ²	37,5	50	58	43,5
Primärenergi i förvaltningsbeståndet, kWh/m ²	65	70	68	74

* Marknadsbaserad beräkning

** Platsbaserad beräkning uppgår till 4,2 kg/BOA 2025 och 4,3 för 2024

Definition av platsbaserad och marknadsbaserad beräkning förklaras på sid 100.

Intressent- och väsentlighetsanalys

Vi är, likt många fastighetsföretag, en liten organisation i förhållande till de stora värden som vi hanterar. I sådana organisationer blir det extra viktigt att resurser läggs på de områden som är mest väsentliga för hållbar utveckling och där vi kan nå störst positiv påverkan.

Vårt hållbarhetsprogram bygger på en väsentlighets- och intressentsanalys som vi genomförde 2021. Denna analys ses över och omvärderas regelbundet, framför allt om vår strategi eller vårt fastighetsbestånd förändras i väsentlig grad. Under 2025 genomfördes en genomlysning av väsentlighetsanalysen där slutsatsen var att den är fortsatt relevant. Vi höll två hållbarhetsdialoger med ägarkollektivet i syfte att identifiera och utvärdera effekterna av förändringar i omvärlden.

Intressenter och intressentdialog

Vi har valt att dela in våra intressenter i tre grupper: kärn-, primär- samt sekundärintressenter. Fokus ligger på kärn- och primärintressenter. Det är grupper som har en direkt påverkan på vår organisation, alternativt har vi en direkt påverkan på dem. Det gäller bland annat våra hyresgäster, medarbetare, ägare, leverantörer, samarbetspartners samt transaktionsmarknaden.

Vi för en kontinuerlig dialog med våra intressenter genom till exempel nyhetsbrev, möten, uppföljningar och enkäter.

Väsentlighetsanalys

Intressentdialogen utgör en viktig del av vår väsentlighetsanalys genom vilken vi identifierat våra fem prioriterade hållbarhetsområden. I analysen tar vi hänsyn till både nationella och globala hållbarhetsmål, de frågor våra intressenter ser som viktigast samt våra förutsättningar, strategier och möjligheter att påverka. Hittills har väsentlighetsanalysen upprättats genom interna workshops där deltagarna bidragit med sina kunskaper och erfarenheter av externa intressenter samt deras värderingar av olika hållbarhetsaspekter.



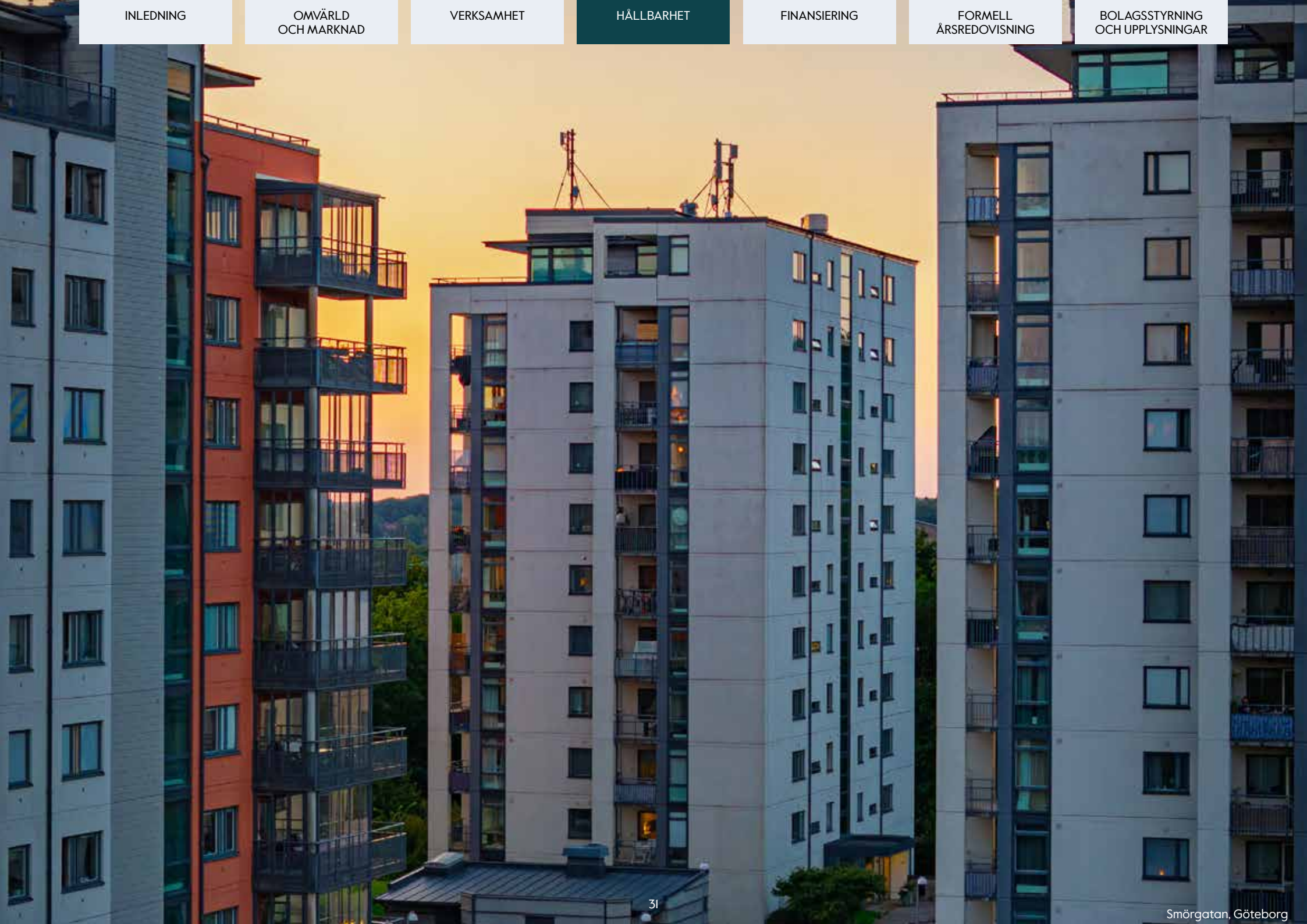
Fem prioriterade hållbarhetsområden

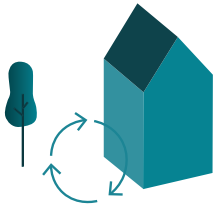
Våra fem prioriterade hållbarhetsområden bygger på våra och branschens utmaningar. Även om omvärldens förväntningar och krav förändras är målet att vår inriktning ska hålla över tid.

De fem prioriterade områdena är:

1. Klimatansvar och cirkulär ekonomi
2. Hållbar energianvändning
3. Ekosystemtjänster
4. Hållbara livsstilar och ansvarstagande
5. Hållbara finanser och inköp

Inom de fem områdena har vi angett motiv och satt upp långsiktiga mål. De långsiktiga målen kompletteras med både detaljerade mål och tidsatta aktiviteter, vilka arbetas in i affärsplanen som uppdateras varje år. Våra långsiktiga mål ska uppnås senast 2030 om det inte finns någon annan tidsangivelse.





Klimatansvar och cirkulär ekonomi

Under 2025 minskade vi våra utsläpp av koldioxid-ekvivalenter (CO₂e) med 11,1 procent per kvadratmeter exklusive kapitalvaror. Det innebar att vi tog ytterligare viktiga steg mot vårt mål om nettonoll i all vår verksamhet. För de utsläpp vi själva orsakar (Scope 1 och 2) är målet satt till 2030 och för de indirekta utsläppen (Scope 3) till 2045.

I början av 2025 fick vi dessa mål validerade av Science Based Targets initiative (SBTi). Valideringen är en viktig milstolpe i vårt hållbarhetsarbete och bekräftar att åtgärderna är förenliga med en begränsning av den globala uppvärmningen till maximalt 1,5°C enligt Parisavtalet. Science Based Targets initiative (SBTi) är ett samarbete mellan Carbon Disclosure Project (CDP), United Nations Global Compact (UNGC), World Resources Institute (WRI) och Världsnaturfonden (WWF), vilket granskar och godkänner företags klimatmål utifrån vetenskapligt baserade kriterier.

Minskade utsläpp av CO₂e

Årets mätning av våra CO₂e-utsläpp var den tredje samlade (Scope 1-3) mätningen sedan 2023. Under 2025 uppgick utsläppen till 933 ton (14 402). Av dessa kom 0 procent (92) från nyproduktionsprojekt.

I Scope 1 och 2 ingår utsläpp relaterade till el- och värmeförbrukning i våra fastigheter samt tjänsteresor med tjänstebilar. Under 2025 minskade fjärrvärmeförbrukningen med 14 procent och elförbrukningen med 8 procent. Försämrade utsläppsfaktorer från

fjärrvärmelieferantörerna gjorde dock att CO₂e-utsläppen inte minskade i samma omfattning. Totalt minskade utsläppen per kvm med 5,3 procent (marknadsbaserad beräkning) jämfört med året innan. I upphandlingarna inom vår förvaltningsverksamhet ställer vi krav på fossilfritt bränsle med helt eldrivna maskiner.

I scope 3 ingår utsläpp från nyproduktion, inköpta varor och tjänster, transport och produktion av bränsle för el och värme, hyresgästernas elförbrukning samt pendlingsresor till och från arbetet. Utsläppen relaterade till nyproduktion minskade från 238 till 0 kg/BTA då inga projekt färdigställdes under året.

Under 2025 inledde vi ett arbete för att utveckla uppföljningen och kravställningen i syfte att ytterligare minska CO₂e-utsläppen i samband med nyproduktion. Samtidigt införde vi tydligare parametrar vid utvärderingen inför eventuella fastighetsförvärv.

Ungefär hälften av utsläppen av växthusgaser från en byggnad kommer från förvaltning och den andra hälften från materialtillverkning samt byggnation. En viktig nyckel i minskningen av utsläpp och materialanvändning är återbruk och återvinning av byggnads-material eller att bygga för lång användning.

I de uppdaterade miljöcertifieringsstandarderna ingår därför indikatorer som cirkulärt byggande eller motsvarande. Kronan i Partille Port certifieras enligt

Miljöbyggnad 4.0, vilket även innehåller en indikator för cirkulära materialflöden. Här har vi och Peab valt att lägga oss på nivå brons, vilket motsvarar Boverkets byggregler.

Basåret för samtliga CO₂e-relaterade mål är 2023 då utsläppen i scope 1 och 2 uppgick till 186 ton samt i scope 3 till 9 080 ton. Att nå nettonoll skulle innebära en 90-procentig minskning av utsläppen i Scope 1, 2 och 3 från 2023 års nivå.

100 procent miljöcertifierat

I november nådde vi som det första av Sveriges större bostadsbolag målet om att samtliga våra fastigheter var miljöcertifierade. Detta skedde i och med att certifieringen av fastigheten Åkerviolen i Göteborg blev godkänd i november 2025.

Miljöcertifieringarna säkerställer bland annat låg energiförbrukning, god inommiljö, hållbara materialval och effektiv drift, och är en viktig del av Lansas strategi för att både minska klimatpåverkan och leverera långsiktigt värde till aktieägarna. Att nå 100 procent miljöcertifierat innebär därmed att vi stärker vår position som en ansvarsfull aktör, samtidigt som vi visar att hållbarhet och god avkastning går hand i hand.

Vi certifierar våra fastigheter enligt Miljöbyggnad, Miljöbyggnad iDrift eller Svanen. De flesta fastigheterna har uppnått nivån Miljöbyggnad Silver, men

det finns även exempel på den högsta nivån, såsom Lagerkransen i Lund, vilken är certifierad enligt Miljöbyggnad Guld.

Klimatrisinventering

Sedan tidigare har vi ett pågående arbete att säkerställa fastigheternas skydd mot klimatrisker. Arbetet omfattar risker kopplade till temperatur, vind, vatten och mark. Kartläggningen ger oss underlag att vidta åtgärder mot exempelvis extremvärme, erosion, jordskred och översvämningar. De analyser som genomförts visar inte på några akuta risker men har föranlett oss att ta fram en plan för nödvändiga åtgärder vid extremhändelser.

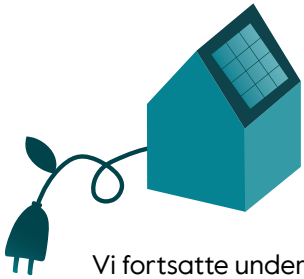
En utförlig beskrivning av hållbarhetsriskerna finns på sidorna 50–51.

Utsläpp per scope	2025		2024	
	Utsläpp, ton CO ₂ e	Andel av utsläpp (%)	Utsläpp, ton CO ₂ e	Andel av utsläpp (%)
Scope 1 (direkta utsläpp)	1	0,06	1	0,00
Scope 2 (indirekta utsläpp, marknadsbaserad)	86	9	78	1
Scope 3 (indirekta utsläpp)	846	91	14 324	99
Total	933	100	14 402	100

Tabellen visar utsläpp i absoluta tal. Ökningen i Scope 2 beror främst på ökat förvaltningsbestånd och försämrade utsläppsfaktorer för inköpt fjärrvärme. Fjärrvärmeförbrukningen minskar med 14 procent per kvm och elförbrukning med 8 procent. Den kraftiga minskningen av utsläppen i Scope 3 beror på att inga projekt färdigställtes under året.

Detaljerad utsläppsfördelning per scope	2025		2024	
	Utsläpp, ton CO ₂ e	Andel av utsläpp (%)	Utsläpp, ton CO ₂ e	Andel av utsläpp (%)
Scope 1	0,55	0,06	0,58	0,00
Privata bilar	0,36	0	0,45	0
Företags bilar	0,19	0	0,13	0
Scope 2 – marknadsbaserad	86,32	9	77,54	1
Fjärrvärme	82,31	9	72,31	1
Fastighetsel	4,01	0	5,17	0
Privata bilar	0,00	0	0,00	0
Företagsbilar	0,00	0	0,05	0
Scope 3	846,34	91	14 323,86	99
3.1 Inköpta varor och tjänster	526,99	56	723,10	5
Tjänster	423,41	45	437,93	3
Övriga inköp	103,58	11	285,17	2
3.2 Kapitalvaror	0,00	0	13 352,34	93
3.3 Energi- och bränslerelaterade utsläpp (marknadsbaserad)	104,12	11	114,00	1
Fjärrvärme	81,93	9	75,95	1
Fastighetsel	22,02	2	37,90	0
Privata bilar	0,11	0	0,13	0
Företagsbilar	0,06	0	0,05	0
3.6 Tjänsteresor	5,27	1	4,06	0
3.7 Pendling	1,64	0	0,24	0
3.13 Uthyrda tillgångar	208,33	22	130,11	1
Lansas egna avtal	149,83	16	86,99	1
Hyresgästerna avtal	58,49	6	43,12	0
Total	933,20	100	14 401,98	100

I tabellen har rader utan utsläpp under båda åren exkluderats.



Hållbar energianvändning

Vi fortsatte under 2025 att minska vår energianvändning – bland annat genom att byta ut äldre utrustning mot ny och optimera energianvändningen. Detta ledde i sin tur till att vi sänkte energideklarationerna för ytterligare en av våra fastigheter och inledde arbetet för att sänka deklarationerna i tre andra. Sedan tidigare är alla våra fastigheter uppkopplade, vilket ger bättre styrning och övervakning, samtidigt som hyresgästerna får samma goda inomhusmiljö.

Tack vare vårt målmedvetna och långsiktiga arbete samt kontinuerliga investeringar sänkte vi under året primärenergitalet i förvaltningsfastigheterna med 8 procent till 68 kWh/kvm atemp (74), vilket är klart under både EU-taxonomin gränsvärde om 81 kWh/kvm och Boverkets krav vid nyproduktion. Målet för 2025 var att nå 70 kWh vilket vi överträffade. Tillsammans med att våra egenutvecklade projekt färdigställts innebar den snabba och positiva utvecklingen att vi under året flyttade tillbaka slutdatumet för målet att sänka energianvändningen i förvaltningsfastigheterna till 65 kWh/kvm från 2030 till 2026.

Våra egenutvecklade projekt byggs med energiklass A, vilket innebär högsta energieffektivitet. I förvärvade och egenutvecklade projekt uppgick energianvändningen under 2025 till 58 kWh/kvm (43,5), vilket ska jämföras med Boverkets krav för nyproduktion på 75 kWh/kvm. Här är vårt mål att 2030 komma under 37,5 kWh/kvm, vilket är 50 procent under Boverkets krav.

Störst andel egen produktion

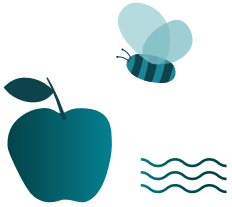
Sedan årsskiftet 2024/2025 utgör inköp av el, egenproduktion, batterilagring samt försäljning av el ett eget affärsområde, Lansel, med årliga mål för effektivisering och kostnadsbesparing. Under året installerade och driftsatte vi solcellsanläggningar i tre fastigheter i Knivsta, Helsingborg och Växjö. I samtliga fall har vi även kompletterat med batterilagring för att maximera användningen av egenproducerad el.

Totalt hade vi vid utgången av 2025 en installerad effekt på mer än 1 231 kW, motsvarande 6 W/kvm, vilket placerar oss i toppskiktet bland svenska bostadsfastighetsägare vad gäller installerad solcellseffekt i relation till fastighetsytan. Genom att öka andelen egenproduktion minskar vi behovet av inköpt energi. Alla inköp av el kommer sedan länge från förnybar el i form av sol, vind, bio och vattenkraft.

Ekonomi och klimat hand i hand

Minskad energianvändning och energieffektivisering är avgörande för att Parisavtalet ska nås. För fastighetssektorn är kravet att komma ner till netto-nollutsläpp av växthusgaser. Det är också en fråga där ekonomin och klimatfrågan tydligt går hand i hand. Energieffektiva hus med smart effektstyrning och stor egenproduktion av energi är både ekonomiskt och klimatomåttligt smart. Det motiverar att en mycket stor del av våra investeringar görs i just energieffektivisering.





Ekosystemtjänster

Vi människor, vår välfärd och livskvalitet är beroende av de biologiska ekosystemen. För att skapa förståelse för detta sammanhang används begreppet ekosystemtjänster. Genom att synliggöra och värdera ekosystemtjänsterna kan vi tillvarata och utveckla dem. Det handlar exempelvis om att minska buller, rena vatten eller pollinera växter för att säkra den biologiska mångfalden.

Som fastighetsägare kan vår hantering av dagvatten, grönstruktur och biologisk mångfald få betydelse inte

bara för den egna fastigheten, utan även för de boende och stadens system. Det kan bland annat handla om att minska effekterna i samband med hög värme eller kraftig nederbörd.

I vårt arbete har vi särskilt fokus på gröna gårdar med växtlighet, plantering av ängsmark och grönytor i samband med nyproduktion. Det är ett sätt att främja artrikedom gällande både växter och djur. Inför nybyggnad gör vi alltid en ekosystemanalys för att kunna bevara naturvärden och förbättra platsens ekosystem-

tjänster. I all nyproduktion strävar vi efter att minimera hårdlagda ytor för att sänka temperaturen vid extremvärme samt minska risken för översvämningar.

Under 2025 bidrog vi bland annat till att anlägga ängsmark intill vår fastighet Florist i Uppsala med syftet att skapa en mikromiljö för insekter. Ekosystemtjänster ingår också som indikator i miljöcertifieringsstandarden Miljöbyggnad där vi i Kronan, Partille Port, siktar på nivå Silver, vilket ligger över kraven i Boverkets byggregler.



Insektshotell, Lågan, Växjö



Hållbara livsstilar och ansvarstagande

En offensiv satsning på laddinfrastruktur och goda möjligheter till sopsortering i våra fastigheter gör det enklare för våra hyresgäster att göra hållbara val. Under året stärkte vi även trygghetsarbetet genom utvecklade dialoger med hyresgästerna. Hållbarhet, trygghet och ansvarstagande präglar också Lansa som arbetsgivare – en aspekt som blir allt viktigare i takt med att vi blir fler medarbetare.

Dubbling av antalet laddplatser

Under året fortsatte vi vår kraftfulla utbyggnad av laddinfrastrukturen genom att installera 33 nya laddplatser i vårt fastighetsbestånd. Det innebär att 14 procent av parkeringsplatserna nu har möjlighet till laddning. Genom att investera i laddinfrastruktur vill vi driva på omställningen mot en mer hållbar livsstil för våra hyresgäster.

Med 14 procent laddplatser erbjuder vi laddning på var sjunde parkering. Det innebär att vi ligger långt över EU:s minimikrav för kommersiella byggnader som innebär att fastigheter med fler än 20 parkeringsplatser ska ha minst en laddpunkt – även om vi har bostadsfastigheter. Inför 2026 planerar vi att installera minst 40 nya laddplatser och kommer därmed att fortsätta ligga före såväl lagstiftning som andra aktörer på marknaden.

Utöver laddplatser strävar vi efter att kunna erbjuda våra hyresgäster olika former av hållbara mobilitets-

lösningar såsom bil- och cykelpooler, cyklingsmöjligheter samt närhet till attraktiv kollektivtrafik.

Underlätta sopsortering

Att minska mängden hushållsavfall som går till förbränning eller deponi är viktigt för att minska våra hyresgästers avtryck på klimatet och miljön. Sedan tidigare har vi därför genomfört ett pilotprojekt i två bostadsområden där vi testade att använda nudging för att förbättra hyresgästernas sortering av hushållsavfall.

Resultaten av projektet var att mängden restavfall minskade med 11 procent och antalet extrahämtningar med 67 procent. Dessutom hade ordningen i soprummen förbättrats. Reaktionerna från både hyresgäster och förvaltare var väldigt positiva.

En del av de erfarenheter som gjordes i samband med pilotprojektet tas nu in i den löpande verksamheten. Bland annat kan hyresgästerna följa hur andelen restavfall utvecklas.

Trygga hyresgäster

Tryggheten för våra hyresgäster i och runt våra fastigheter är den viktigaste delen i vårt arbete med social hållbarhet. Genom vår nya förvaltningsorganisation ökar vi vår närvaro i våra bostadsområden, vilket möjliggör en tätare dialog med hyresgäster, myndigheter och andra lokala aktörer.

Vi genomför återkommande mätningar av tryggheten för att tillsammans med våra hyresgäster identifiera förbättringsområden. Under året ökade vårt trygghetsindex med 2 procentenheter till 87 procent (85), vilket är drygt 4 procentenheter över branschsnittet.

Efter att under 2024 utfört ett par trygghetsvandringar, genomförde vi under 2025 områdesträffar med hyresgäster i flertalet av våra fastigheter. Ambitionen är att träffarna ska bli en återkommande årlig aktivitet i varje fastighet. Denna typ av direkt-dialog och möten med hyresgäster fördjupar den kunskap vi får genom trygghetsmätningarna.

Som ett resultat av dessa dialoger och mätningar tog vi under 2024 fram ett trygghetspaket för våra hyresgäster i Västerås. Mot slutet av året genomförde vi också en trygghetsvandring för att kartlägga möjliga förbättringar i syfte att öka tryggheten och trivseln i området, bland annat:

- Extra belysning vid soprummen
- Fönster i dörrarna till soprummen för att skapa mer ljus och möjlighet att se om någon befinner sig där inne
- Trivselbelysning runt exempelvis gemensamma uteplatser för att skapa en välkomnande och inbjudande miljö

Dessa åtgärder genomfördes sedan under 2025.

Andra exempel på trygghetsskapande åtgärder är förstärkt skalskydd i form av säkerhetsdörrar och moderna lås. I de fall det behövs installerar vi även kameror för att öka tryggheten.

Lansa som arbetsgivare

Lansas ansvarstagande gäller naturligtvis också våra medarbetare, vars kompetens och välmående är avgörande för att vi ska vara ett långsiktigt hållbart och framgångsrikt företag. Därför är det självklart att vara en inkluderande arbetsplats där varje medarbetare upplever engagemang och stolthet. Hälsa och välbefinnande, tydliga mål och förväntningar, kompetens och utveckling är viktiga grundpelare i det arbetet.

I detta arbete utgör ledarskapet en nyckelroll – särskilt mot bakgrund av att vi vuxit som organisation. Det ställer krav på både kultur och struktur. Därför tog vi under 2025 fram ett ledarskapsprogram som omfattar samtliga medarbetare, men som anpassas efter vilka uppgifter och roller man har. Programmet genomförs därför i tre olika grupper med start våren 2026.

Varje medarbetare har en individuell utvecklingsplan, vilken upprättas tillsammans med den enskilda medarbetaren i samband med regelbundna utvecklingssamtal. Samtliga medarbetare omfattas också av kollektivavtal.

Minst två gånger per år genomför vi gemensamma personaldagar tillsammans med alla medarbetare. Vid dessa dagar ligger stort fokus på teambuilding och friskvård. Naturligtvis är alla medarbetare berättigade till friskvårdsbidrag.

Under 2025 ökade antalet medarbetare från 15 till 20 i samband med att vår nya förvaltningsorganisation bemannades fullt ut. Därför låg mycket av vårt fokus på att bevara och utveckla vår företagskultur, så att de nya medarbetarna snabbt kom in i verksamheten och vårt sätt att arbeta.

Ansvarsfullt företagande

Det ska vara tydligt hur vi agerar mot varandra och vår omgivning. Genom policyer, uppförandekod samt medarbetarutbildning är vi tydliga i hur vi arbetar för att motverka brott mot mänskliga rättigheter, säkerställer arbetsrätt i alla led samt antikorruption. Detta arbete tar utgångspunkt i FNs tio globala principer som är en grund för att bidra till hållbar utveckling och ansvarsfullt företagande.

Under året hade vi inte några incidenter där brott mot principerna inträffade.

Medarbetarna i siffror	2025	2024	2023	2022	2021
Antal medarbetare vid årets slut	20	15	9	8	8
Medelantal medarbetare	18	14	10	8	7
Andel kvinnor	9	8	5	4	3
Andel män	9	7	5	4	4

Svårdsliljorna, Västerås





Hållbara finanser och inköp

Hållbarhetsfrågorna är fortsatt en betydande drivkraft för innovation och investeringar inom näringslivet. Olika aktörer såsom investerare, finansörer, staten och myndigheter ställer tydliga krav på bolagens hållbarhetsarbete. Bolag som är beroende av finansiering måste därför svara upp mot de krav som ställs. Det gäller inte minst ett fastighetsbolag som Lansa.

I varje utmaning finns också en möjlighet. Genom att ligga i frontlinjen av den gröna omställningen blir vi mer attraktiva för olika intressenter. Det säkerställer också att hela vår verksamhet kommer att kunna klassas som grön investering, vilket ökar våra möjligheter till konkurrenskraftig finansiering.

Under 2025 utökade vi andelen grön finansiering från 83 till 84 procent. Detta uppnåddes genom förbättrad energiprestanda i befintliga förvaltningsfastigheter, gröna byggkreditiv i projektfastigheter samt förvärv av fastigheter med bra miljöprestanda.

Bättre koll på värdekedjan

Vi får allt bättre information om hållbarhetsprestandan i vår värdekedja. Bland annat samarbetar vi med våra banker kring initiativet Hållbar byggbransch som syftar till att motverka ekonomisk kriminalitet i byggbranschen samt verka för en sund konkurrens och att arbetstagares rättigheter respekteras.

Vi ser också löpande över våra avtal avseende teknisk förvaltning och yttre skötsel där vi ställer tydliga

krav på att både våra leverantörer och deras underentreprenörer har goda arbetsvillkor och följer FNs principer. Vi kräver exempelvis att de ska presentera hela sin organisation samt att vi får träffa alla de personer som ska arbeta i våra fastigheter. Detta följs sedan upp och kontrolleras löpande för att säkerställa att de personer som arbetar i och kring våra fastigheter är de som företaget har presenterat.

Alla som arbetar i våra fastigheter ska ha genomgått den webbaserade utbildningen Grönt kort om hur vi arbetar på Lansa. Grönt kort innehåller kurser om allt från förvaltning till dialog och kontakt med hyresgäster. Den tar även upp centrala hållbarhetsfrågor såsom energieffektivisering och avfallshantering.





100 procent certifierat

I november nådde Lansa som ett av få fastighetsbolag i Sverige målet om 100 procent miljöcertifierade fastigheter. Som energi- och driftingenjör har Charles Chu varit drivande i arbetet. Nu väntar certifiering av de tre fastigheter som förvärvats efter att milstolpen uppnåddes.

Miljöcertifiering har flera fördelar. Utöver de uppenbara miljömässiga vinsterna, har det positiva effekter på ekonomin i form av minskade drift- och energikostnader, högre fastighetsvärden och bättre finansieringsvillkor.

Idag finns flera olika standarder för miljöcertifiering. Internationellt dominerar BREEAM och LEED, men i Sverige är Miljöbyggnad vanligast. Dessutom finns SGBC NollCO2, vilket dock bygger på att man har ett annat system i botten.

- Inom Lansa har vi valt att fokusera på Miljöbyggnad för nyproduktion och Miljöbyggnad iDrift för befintliga fastigheter. Dessutom har vi fem förvärvade fastigheter som är Svanenmärkta, berättar Charles Chu.

Både Miljöbyggnad och Miljöbyggnad iDrift har tre nivåer – Guld, Silver och Brons – där brons innebär att fastigheten uppfyller lagar och regler, medan guld innebär att man har mycket höga ambitioner och man har använt bästa tillgängliga teknik. Denna gradering finns sedan för varje ingående indikator.

- Fördelen med Miljöbyggnad och Miljöbyggnad iDrift är att de är anpassade efter svenska förhållanden och svensk lagstiftning. Dessutom kräver de uppföljning tillsammans med extern part. Det säkerställer både kvaliteten och ger trovärdighet, förklarar Charles Chu.

Miljöbyggnad

Arbetet med att certifiera enligt Miljöbyggnad sker redan i samband med projekteringen och görs tillsammans med Sweden Green Building Council (SGBC) som certifierande organ.

- Projektet börjar alltid med att gå igenom indikatorerna för att se vilka underlag vi kan få fram för att nå minst nivå Silver som är den lägsta nivå som Lansa accepterar. I detta skede är det ett tätt samarbete mellan miljöbyggnadssamordnaren, projektchef och fastighetsutvecklingschef, säger Charles Chu.

Certifieringen är preliminär och gäller i tre år. Därefter måste man kunna visa att det man projekterat för också blivit verklighet. Från det att projektet blivit formellt certifierat gäller Miljöbyggnad Silver oftast i fem år. Därefter kan man välja att certifiera enligt Miljöbyggnad iDrift.

Miljöbyggnad iDrift

Sedan Lansa uppfyllde målet på 100 procent miljöcertifierat har bolaget förvärvat tre fastigheter, vilka saknar certifiering. Just nu pågår därför arbetet med att certifiera dessa enligt Miljöbyggnad iDrift, enligt vilket fastigheterna bedöms utifrån bland annat resursanvändning, klimatpåverkan, inom- och utomhusmiljö samt fastighetens skick.

- Själva arbetet med att certifiera kan gå ganska snabbt. Utmaningen är att säkerställa underlag till alla indikatorer samt att ha koll på förbrukningen av media under ett helt år och över skiftande årstider. Sedan måste certifieringen bekräftas varje år och fastigheten omcertifieras med ny manualversion var tredje år, för att visa att den svarar upp mot eventuella nya branschregler, berättar Charles Chu.

Innan Charles kom till Lansa hade han arbetat som konsult. Det innebar att han skaffade sig mycket kunskap från många olika typer av fastigheter. Nu får han istället arbeta på insidan och följa varje projekt och fastighet över tid.



Charles Chu, energi- och driftingenjör på Lansa.

- Det är väldigt tillfredsställande att kunna följa arbetet från idé och projekt till verklighet. Det är också stimulerande att arbeta i en organisation som prioriterar hållbarhetsfrågor och miljöcertifieringar så högt som Lansa, avslutar Charles Chu.

FAKTA

Lansas miljöcertifieringar

Certifieringsstandard	Antal
Miljöbyggnad (nyproduktion)	14
Miljöbyggnad iDrift (befintliga fastigheter)	14
Svanen (förvärvade fastigheter)	5



Fastigheternas värdering

Värdet på fastigheterna påverkar Lansas resultat och finansiella ställning. Det är också avgörande för att få finansiering till konkurrenskraftiga villkor. Vi värderar löpande vårt fastighetsbestånd i samarbete med välrenommerade externa parter.

Vårt fastighetsbestånd värderas två gånger om året av ett externt värderingsinstitut. Värderingarna upprättas i enlighet med IVS (International Valuation Standards) som ges ut av International Valuation Standards Council (IVSC).

Värdering av förvaltningsfastigheter

Vid värderingarna redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarderna IAS 40.

Förvaltningsfastigheterna redovisas initialt till anskaffningsvärde. Verkligt värde fastställs genom en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den senare bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastig-



het. Kassaflödesanalysen utgörs av nuvärdet av fastighetens bedömda framtida driftnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden är 10 år och restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftsnetto året efter kalkylperiodens slut.

Evighetskapitaliseringen sker med hjälp av ett direktavkastningskrav utifrån den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter där såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats. Kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration med korrektion för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån bedömt investeringsbehov. Klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

Fastighetsbeståndet värderas två gånger per år av ett externt värderingsinstitut. Under året utfördes värderingar av Cushman & Wakefield samt Newsec.

Värdering av byggrätter och projekt

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter kan byggrätter ingå. För värderingar av investeringar såsom markanvisningar med tillhörande byggrätter/framtida byggrätter, används ortprismetod, avkastningsmetod samt en förenklad exploateringskalkyl, där värderingen baseras på priserna i liknande marknader och transaktioner samt på hur marknaden betraktar det aktuella objektet.

För värdering av pågående projekt tas även hänsyn till risker och osäkerhetsfaktorer såsom tidsaspekter, färdigställandegrad och lokala marknadsrisker gällande värdering av byggrätter. Verkligt värde för

pågående projekt bedöms utifrån det lägsta av:

- Verkligt värde för byggrätten/framtida byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, med tillägg för nedlagda kostnader.
- Verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående investeringar för att färdigställa projektet.
- En riskmarginal tillämpas vid redovisning av verkligt värde för projekt och byggrätter beroende på färdigställandegrad och i vilken mån Lansa står för produktionsrisker och kostnadsökningar.

Verkligt värde för färdigställt pågående projekt beräknas med samma värderingsmetodik som för förvaltningsobjekt. För att värderas som i färdigt skick krävs dock att projektet är nästan färdigställt och i stort sett helt uthyrt, förutsatt att extern värdering genomförts.

Indata för värdering till verkligt värde	%
Diskonteringsränta	5,6–6,8
Direktavkastningskrav, restvärde	3,5–4,8

Känslighetsanalys – värdeförändringar					
Värdeförändring, %	-10	-5	0	+5	+10
Värdeförändring, mkr	-868	-434	0	434	868

Finansiering

Vi är en långsiktig ägare med stabila finanser. Att utveckla och långsiktigt äga fastigheter kräver god tillgång på kapital. Valet av kapitalstruktur och finansieringskällor har stor betydelse för verksamhetens riskexponering och förväntade avkastning. Vi strävar efter en fördelning mellan eget kapital och lånat kapital för att balansera risk och avkastning.

Finansverksamheten bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyn. Policyn reglerar ramarna för extern finansiering av bolagets verksamhet och dess fastigheter. Vi ska ha en begränsad finansiell risk.

Finanspolicyn identifierar bolagets finansiella organisation, styrning och riktlinjer samt finansiella risker och regler för rapportering och kontroll. Policyn revideras årligen av styrelsen.

Riktlinjer i finanspolicyn:

- Belåningsgraden ska vara 45–55 procent.
- Den genomsnittliga kapitalbindningen bör vara minst 1,5 år.
- Räntebindningstiden ska vara 1,5–3 år.
- Lån som förfaller inom 12 månader bör begränsas till 50 procent av den totala upplåningen.
- Räntetäckningsgraden ska minst uppgå till 1,5 ggr.

Tillgångar och eget kapital

Vid utgången av 2025 svarade eget kapital för 51 procent (53) av vår finansiering och uppgick till 4 832 681 tkr (4 102 040). Soliditeten var 51,2 procent (50).

På extra bolagsstämma den 25 juni 2025 beslutades att genomföra en nyemission om maximalt 1,5 mdkr med en teckningskurs per aktie om 12 833 kr. Den 24 oktober skedde en delstängning av nyemissionen där sju av nuvarande ägare tecknade 452 mkr. Vid teckningen betalades ett kvotvärde om 100 kr per aktie, totalt 3,5 mkr, och resterande del av teckningsbeloppet, 448 mkr, är ett åtagande om ovillkorat aktieägartillskott vilket betalas vid avrop. Emissionen har förlängts till 1 juni 2026 och teckning är fortfarande möjligt inom återstående utrymme, 1 048 mkr.

Mellan 2017 och 2023 genomfördes fem nyemissioner, vilka gav ett totalt kapitaltillskott om 3,1 mdkr. Samtliga nyemissioner riktades till bolag inom Länsförsäkringsfären och kapitalet har använts för expansion genom förvärv av fastigheter och genomförande av projekt samt under 2023 till att minska bolagets skuldsättningsgrad.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick vid utgången av 2025 till 4 297 837 tkr (3 812 442), vilket innebär en ökning

med 485 395 tkr under året. Belåningsgraden uppgick till 49,5 procent (47,1). Den genomsnittliga räntenivån minskade under året till 3,28 procent (3,78).

Vår externa finansiering utgörs till 100 procent av banklån med pantsättning i fastigheter kompletterat med moderbolagsborgen från Lansa Fastigheter AB.

Andelen grön finansiering har ökat kraftigt under senare år. Med stor andel gröna fastigheter i vårt bestånd är vi attraktiva för investerare som ställer höga krav på miljöprestanda. Vår andel grön finansiering uppgick vid utgången av 2025 till 84 procent (83). I ett längre perspektiv är målet att all finansiering ska vara grön.

Kortfristig del av räntebärande skulder avser lån som förfaller inom 12 månader samt kommande års planliga amorteringar. Idag har vi lån i tre banker varav den största långgivaren vid årsskiftet stod för 56 procent (65).

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive swapportfölj uppgick den 31 december 2025 till

19 mån (25). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 10 mån (16). För att bevaka räntemarknaden och skuldportföljen har Lansa ett ränteråd som löpande sammanträder och föreslår styrelsen att fatta beslut.

Derivat

Lansa beslutade under året att förlänga räntebindingstiden och minska ränterisken genom att utöka derivatportföljen. Sammantaget tecknades en ny ränteswap. Total swapvolym uppgår till 2 000 mkr (1 750). Genomsnittlig löptid på swaparna uppgår till 3,2 år (4,3) vid årsskiftet.

Kapitalbindning	2026	2027
Förfall, mdkr	1,9	2,4

Rörelsekapital

Vid utgången av 2025 uppgick likvida medel till 248 056 tkr (31 566).

Säkerheter

Av de räntebärande skulderna om 4,3 mdkr (3,8) var vid årsskiftet 100 procent säkerställda. Säkerheter utgörs av pantbrev i fastigheter. Pant i fastigheter kompletteras med moderbolagsborgen från Lansa Fastigheter AB för dotterbolags utfästelser i samband med garantiåtaganden eller upplåning. Moderbolagets borgensförbindelser för dotterbolag uppgick vid årsskiftet till 4,3 mdkr (3,8).

Räntebindning lån	0–6 mån	7–12 mån	13–24 mån
Förfall, mdkr	4,3	0	0

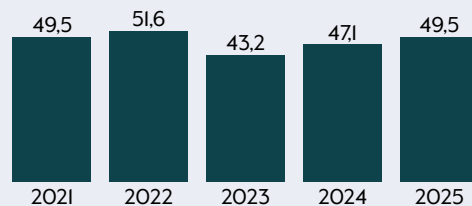
Kovenanter

Kovenanter, det vill säga de villkor en långivare kräver för att tillhandahålla en kredit och som innebär att en kredit förfaller till betalning om villkoren inte uppfylls, är likartade i de olika kreditavtalen. Avtalen föreskriver i huvudsak en räntetäckningsgrad om minst 1,5 ggr och en belåningsgrad om maximalt 65–75 procent beroende på enskilda kreditavtal. För 2025 uppgick räntetäckningsgraden till 2,1 ggr (1,9) och belåningsgraden till 49,5 procent (47,1).

Räntederivat	Total volym, mkr	Genomsnittlig löptid, mån	Swap-ränta, %
Swapportfölj*	2 000	39	2,65

*Totalt 8 swappar om 250 mkr.

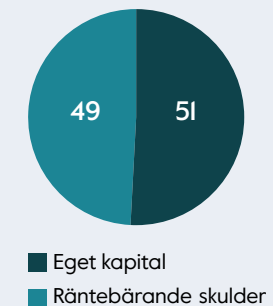
Belåningsgrad, %



Eget kapital, tkr



Finansiering, %



Risker och riskhantering

All affärsverksamhet är förknippad med risker. Vi identifierar, analyserar och hanterar risker på ett systematiskt sätt. Ytterst är det styrelsens ansvar att upprätta system för riskhantering och intern kontroll.

Styrelsen hanterar de risker Lansa är exponerat för i den årliga affärsplanen samt i policyer. Riskhanteringen utgår från Lansas verksamhet och den omvärlds-påverkan bolaget möter samt är kopplad till verksamhetens övergripande mål.

I samband med att vi identifierar, analyserar och hanterar riskerna görs en bedömning av sannolikheten att de inträffar. Därtill bedömer vi vilken konsekvens de skulle ha för Lansa och vår verksamhet.

Känslighetsanalys

Kassaflöde ¹	Förändring	Effekt på kassaflödet, mkr
Hyresvärde	+/- 5 procent	21,8
Uthyrningsgrad	+/- 2 procent	8,7
Fastighetskostnader	+/- 10 procent	11,9
Ränteförändring	+/-1 procentenhet	20,2

¹ Kassaflödet avser de senaste 12 månaderna. Uthyrningsgrad beräknas på hyresvärdet.



Omvärldsrelaterade risker

Risk	Beskrivning	Hantering
Ekonomisk konjunktur	Tillväxten i ekonomin påverkar bland annat samhällsekonomi och arbetslöshet, lokalt såväl som nationellt och globalt, vilket i sin tur har effekt på hushållens ekonomi. Detta påverkar också efterfrågan på och betalningsförmågan för hyresbostäder.	Lansa minskar risken genom ett noggrant urval av orter samt medvetna val av områden och stadsdelar som är aktuella för fastighetsinnehav.
Räntor	Förändringar i inflationen påverkar både marknadsräntor och driftskostnader. En stor del av Lansas investeringar finansieras genom banklån med rörlig ränta. Räntekostnader får därmed stor påverkan på resultatet.	Styrelse och ledning följer räntemarknaden noga och utvärderar löpande behovet av eventuella räntesäkringar och justering av belåningsgrad. Vid årsskiftet var 47 procent av skuldportföljen säkerställd med räntederivat med en genomsnittlig löptid om 3,2 år.
Inflation	Förändringar i inflationen påverkar bolagets intäkter, driftkostnader samt produktionskostnader i projekt.	Ökad inflation möts genom möjligheter till indexuppräknning av hyror. Effekten av ökade kostnader minimeras genom konkurrensutsatta upphandlingar samt löpande analys av effektiviseringsmöjligheter i förvaltning och projekt.
Politiska risker	Såväl bostadsmarknadens regelverk som skattelagstiftning kan förändras genom politiska beslut, vilket i sin tur kan ändra förutsättningarna för verksamheten.	Lansa följer utvecklingen inom lagstiftning och skatter. I de fall det är möjligt vidtas åtgärder för att minska eventuella negativa effekter.
Råvaruförsörjning	Störningar i råvaruförsörjningen påverkar främst investeringar i nybyggnadsprojekt, både förvärvade och egna. Detta kan i värsta fall leda till bristsituationer, prishöjningar och förseningar.	Merparten av nybyggnadsprojekten förvärvas av Lansa som färdiga fastigheter till ett förutbestämt pris där säljaren står risken för prisförändringar. Vid de egna projekt som Lansa driver möter vi risken genom en kombination av fastpriser, tidig upphandling och en löpande kostnadskontroll.

Verksamhetsrelaterade risker

Risk	Beskrivning	Hantering
Fastigheternas värdeförändringar	Förändring av fastighetsvärden påverkar både resultat och finansiell ställning då fastigheterna redovisas till verkligt värde. Fastighetsvärden fastställs genom marknadsvärdering av respektive fastighet där värderingen kan baseras på antaganden som kan visa sig vara felaktiga.	Lansa följer transaktionsmarknaden noga för att minimera felkällor i värderingen. Dessutom låter bolaget två gånger per år genomföra värderingar med extern part.
Investeringar och projekt	Byggnation av bostadsfastigheter löper ofta över flera år och innebär en stor investering. Det medför risker för felkalkylering, ändrade förutsättningar under projektets gång, högre inköpspriser samt även förseningar i projektet som ger senare intäkter än beräknat. Den långa projekttiden kan också öka risken för att efterfrågan på lägenheter minskar innan projektet slutförs.	De flesta av Lansas nybyggnadsprojekt förvärvas som färdiga fastigheter till ett förutbestämt pris, där säljaren står för dessa risker. I Lansas egna projekt tas i möjligaste mån hänsyn till riskerna vid upphandlingen av entreprenörer där också valet av entreprenadform påverkar risken. För projekt inhämtas säkerhet för fullgörandet antingen genom extern försäkring eller borgen från solid motpart. Genom en god marknadsanalys före investeringsbeslut minimeras risken för vakanta lägenheter när projektet är klart.
Miljörisker	Fastighetsförvaltning och byggnation av fastigheter medför miljöpåverkan. Miljöbalken ålägger en verksamhetsutövare ett saneringsansvar men om inte denna kan eller vill faller ansvaret på fastighetsägaren.	Varken Lansa eller någon hyresgäst bedriver tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Vid förvärv av fastigheter genomförs en noggrann due diligence av både mark och fastigheter vad gäller miljörisker, likväl som risker för extremväder och påverkan från klimatförändringar. Klimatrisinventering av beståndet genomfördes under 2025 och visar inte på akuta risker men analys av långsiktiga effekter ska ske och åtgärder implementeras vid behov.
Hyresintäkter och vakansgrad	Hyresintäkter påverkas av den ekonomiska konjunkturen, kundernas betalningsförmåga och efterfrågan på boende.	Lansa möter risken genom att uppföra och äga fastigheter i bra lägen och god kvalitet och standard. Vid nya förvärv sker en noggrann analys av mikrolägen på orten. Majoriteten av hyrorna förhandlas med Hyresgästföreningen och endast i ett fåtal fall sker direktförhandlingar. Hyresgästundersökningar genomförs löpande och åtgärder sätts in när behov identifieras.
Fastighetskostnader	Driftkostnader består till stor del av taxebundna kostnader som värme, vatten och el. Flera av dessa tjänster kan enbart köpas från en aktör, vilket minskar möjligheten till påverkan.	Lansa arbetar aktivt med att öka hyresgästernas medvetenhet om den egna förbrukningen. Som ett led i detta ökar andelen hyresgäster som betalar förbrukningskostnader utifrån vad de använder. Vidare arbetar vi kontinuerligt med förbättringar för att förbättra kostnadseffektiviteten och öka andelen egenproducerad el.
Leverantörer och samarbetspartners	Fastighetsförvaltning och nyproduktion av hyresrätter innebär att Lansa är beroende av leverantörer och andra samarbetspartners för att säkerställa kontinuerlig leverans och kvalitet.	Motpartsrisiker i totalentreprenad hanteras främst genom att välja större, etablerade motparter. I övrigt tecknas färdigställandeförsäkringar för att motverka eventuell skada. I de fall vi förvärvat ett projekt till ett fast pris regleras oftast en större del av likviden efter färdigställande, vilket även minskar den ekonomiska risken för Lansa.

Finansiella risker

Risk	Beskrivning	Hantering
Ränterisk	Förändringar i det allmänna ränteläget kan påverka resultatet negativt genom högre räntekostnader.	Genom att aktivt bevaka ränteutvecklingen samt säkerställa delar av skuldportföljen med räntederivat ökar räntebindningstiden, vilket minskar exponering mot högre räntor.
Refinansieringsrisk	Nyupplåning eller refinansiering kan försvåras, fördyras eller omöjliggöras på grund av händelser i omvärlden och på kapitalmarknaden.	Genom att sprida förfallostruktur och lånefinansiera med många olika banker skapas en större flexibilitet vid både ny- och refinansiering.
Kreditrisk	Om hyresgäster inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls för kundfordringar, påverkar det resultaträkningen.	Majoriteten av hyresgästerna är bostadshyresgäster. Säkerheten i hyresgästens betalningsförmåga bevakas genom krav i uthyrningspolicyn och kreditkontroller. Vi har en låg koncentration av kreditrisk då enskilda avtal utgör en oväsentlig andel av koncernens intäkter.



Hållbarhetsrelaterade risker

Risk	Beskrivning	Hantering
Korruption och brott mot mänskliga rättigheter	Risker kopplade till korruption och mänskliga rättigheter kan finnas både inom Lansa och hos leverantörer. Vi ställer samma krav på leverantörer som på oss själva. En incident kan ha en negativ påverkan på människor och miljö samt skada bolagets anseende och verksamhet.	Vid upphandling av nya leverantörer ställer vi krav på kollektivavtal. Vi kräver även att våra leverantörer tar ansvar för att eventuella under-entreprenörer har kollektivavtal. Alla leverantörer inom förvaltning och skötseljänster ska, innan avtal tecknas, presentera sin organisation och ge oss en möjlighet att träffa alla personer som arbetar i våra fastigheter. Genom våra policyer, uppförandekod samt utbildning av medarbetare minimerar vi risken för korruption och brott mot mänskliga rättigheter.
Klimatförändringar, fysiska risker	Klimatförändringarna medför konsekvenser för både ekonomiska, ekologiska och sociala system. För Lansa kan akuta fysiska risker som översvämning, extremväder samt långsiktiga fysiska risker komma att öka bolagets kostnader för skador och kräva förebyggande investeringar. Långsiktiga fysiska risker som kallare väder kan leda till ökad el- och värmeanvändning, medan högre temperaturer kan medföra ökad risk för skadedjur och påverka kostnaden för råvara (trä). Ändrade nederbördsmonster eller havsvattenhöjningar kan påverka behov av dagvattenhantering och/eller investeringar i fukt- och vattenhanteringsåtgärder.	Vid förvärv av fastigheter eller projekt genomförs en due diligence för att identifiera eventuella risker för översvämningar och andra miljörisker. Under 2025 genomförde vi en screening av hela vårt bestånd. Utfallet visar inte på några akuta risker men analys av långsiktiga effekter och eventuella åtgärder påbörjas under 2026. I samtliga projekt arbetar vi för att bidra till dagvattenhanteringen för att på så sätt minska risken för översvämning. Att minimera andelen hårdgjorda ytor på våra fastigheter och maximera de gröna ytorna beaktas redan i projekteringsstadiet och bidrar till att sänka temperaturer kring våra fastigheter vid extremvärme.
Klimatförändringar, omställning	Lansa ska vara Sveriges grönaste fastighetsbolag. Det gör oss väl rustade för nuvarande och kommande klimatrelaterade krav på omställning. Vid politiska förändringar, nya lagkrav, förändringar av branschstandarder eller policyer kan detta innebära investeringar (tidsmässiga eller ekonomiska), ökad beskattning och/eller förändringar av Lansas verksamhetsprocesser och rutiner. Större medvetenhet om klimatfrågan hos olika intressentgrupper kan öka efterfrågan på miljöcertifieringar. Till följd av klimatförändringar och generellt ökad efterfrågan på el kan elpriset komma att öka, vilket skulle leda till ökade driftskostnader för Lansa.	Genom vårt årligen uppdaterade hållbarhetsprogram följer vi upp de krav som ställs för en hållbar omställning. Nya lagkrav och branschstandarder fångas upp och vi anpassar våra mål. I de fall investeringar eller organisatoriska förändringar krävs för att uppnå en hållbar omställning planerar vi för detta i ett tidigt skede. Dialogen förs i ledningen samt med styrelse och ägare för att förankra att vi har en gemensam bild och att ägarnas intresse beaktas i vårt hållbarhetsarbete.

Risk	Beskrivning	Hantering
Biologisk mångfald och ekosystemtjänster	Nya byggnader och utbyggnad av mark eller infrastruktur kan innebära ett fysiskt hinder för arter och växter att sprida sig i landskapet. Lokalt kan rödlistade arter påverkas av uppförandet av nya byggnader. Vid uppförande på jungfrulig mark eller med närhet till känsliga naturområden kan detta innebära risker kopplade till lokal artdöd (växter och djur) och därmed förlust av bidrag till lokala ekosystemtjänster och/eller förlust av lokala biotoper. För Lansas fastigheter kan det betyda en minskad motståndskraft mot klimatrelaterade väderfenomen som kräver investeringar i, på eller runt byggnaderna. Det kan påverka fysiska aspekter som ljud- och luftkvalitet i och utanför byggnaderna. För kunderna kan fysiska och estetiska aspekter inverka på trivsel och medföra lägre kundnöjdhet.	Vid nyproduktion beaktas den artinventering som utförts av kommunen och Länsstyrelsen för att bedöma effekt på biologisk mångfald. Vi arbetar aktivt med att minimera hårdlagda ytor samt bidra till dagvattenhantering. Samtliga projekt har en plan för att bidra till biologisk mångfald, vilket bland annat kan ske genom gröna tak, plantering av ängsmark eller att vi på andra sätt skapar miljöer för insekter. Biologisk mångfald är också ett av de krav som ställs i samband med miljöcertifiering av projekt.
Miljöpåverkan	Utöver klimatpåverkan och biologisk mångfald kan användning av kemikalier vid ombyggnation, nyproduktion och förvaltning bidra till utsläpp till mark, luft eller vatten. Vid nyproduktion påverkar Lansa markanvändningen vid fastigheten samt bidrar till utbyggnad av infrastruktur lokalt, vilket kan innebära förändrad markanvändning på lokal/regional nivå, till exempel om bostäder byggs på tidigare åkermark. Verksamheten i fastigheterna samt de boende bidrar till ett nyttjande av färskvattenresurser vilket kan ha en negativ påverkan på grundvattennivåerna. Under hela fastighetens livscykel genereras avfall. Det kan innebära en negativ miljöpåverkan om stora mängder avfall går osorterat till deponi eller energiåtervinning istället för återanvändning eller materialåtervinning.	Samtliga projekt certifieras enligt minst SGBC Miljöbyggnad Silver, alternativt Svanen. I de fall vi förvärvar förvaltningsfastigheter certifieras de enligt minst Miljöbyggnad Silver iDrift. Certifieringarna ställer krav på materialval och dokumentation av risker i inbyggt material. Även sortering och avfallshantering på byggarbetsplatsen följs upp. Vi samarbetar enbart med entreprenörer som kan påvisa ett aktivt arbete för att hantera dessa frågor. Vi verkar också för att underlätta för hyresgästerna att sortera avfall. Källsortering är del i vårt förvaltningsarbete samt i samband med projektering. En del i detta är trygga och rena miljörum. Vi ser även över hur vi kan minimera förbrukning av vatten genom att välja smartare produkter.
Arbetsmiljö	Alla medarbetare ska känna sig trygga och ha förutsättningar för att må bra på arbetsplatsen. Brister i vårt arbete med arbetsmiljö, säkerhet och hälsa samt anställnings- och arbetsvillkor kan medföra negativa konsekvenser på såväl individ- som företagsnivå. Brister eller incidenter kan medföra att Lansa ses som en mindre attraktiv arbetsgivare och kan skada bolagets varumärke.	Lansa ska vara en hållbar arbetsplats. Det är en del av vårt hållbarhetsprogram. Genom att arbeta enligt våra policyer skapar vi en inkluderande arbetsplats där varje medarbetare känner engagemang och stolthet. Hälsa och välbefinnande, tydliga mål och förväntningar samt kompetens och utveckling är viktiga grundpelare i det arbetet. Vi sätter även årliga mål i affärsplanen kopplade till detta. Varje år genomförs medarbetarsamtal med uppföljning, vilka fokuserar på medarbetarens syn på arbetsplatsen och sin egen kompetensutveckling. Alla medarbetare ska ha inflytande över sitt arbete och sin arbetsplats.

Flerårsöversikt

Tkr (om ej annat anges)	2025	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	436 522	343 760	266 937	199 408	160 538
Fastighetskostnader	-119 496	-102 963	-84 231	-58 821	-47 203
Driftöverskott	317 027	240 797	182 707	140 587	113 335
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	212 475	202 429	-365 951	-449 466	433 112
Värdeförändringar derivat, orealiserade	1 557	13 570	-35 124	-	-
Förvaltnings- och administrationskostnader	-27 841	-21 584	-16 658	-12 044	-10 800
Rörelseresultat	503 218	435 213	-235 027	-320 922	535 647
Finansnetto	-134 911	-114 140	-108 188	-37 529	-20 371
Resultat före skatt	368 307	321 073	-343 215	-358 451	515 276
Årets Resultat	280 497	231 780	-285 381	-284 642	409 315
Balansomslutning	9 444 419	8 173 632	7 263 813	7 127 236	6 612 445
Förvaltningsfastigheter	8 681 997	8 094 074	7 128 922	6 139 605	5 191 282
Eget kapital	4 832 681	4 102 040	3 870 260	3 560 002	3 647 600
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2 368 390	1 912 989	137 000	3 245 009	2 723 417
Kassaflöde före förändring av rörelsekapitalet	216 489	-69 814	-81 455	-22 641	75 290
Likvida medel vid årets slut	248 056	31 566	101 380	182 835	210 009

Nyckeltal och andra data

	2025	2024	2023	2022	2021
Överskottsgrad, %	73	70	68	73	71
Avkastning på eget kapital, %	6,8	6	-8,4	-9,5	21,7
Soliditet, %	51,2	50,2	53,2	50	55,2
Belåningsgrad, %	49,5	47,1	43,2	51,6	49,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	1,9	1,6	3,4	5,0
Substansvärde, mkr	4 833	4 102	3 870	3 654	3 817
Tillväxt substansvärde, %	17,8	6,0	5,9	-4,3	81,8
Lägenheter i förvaltning, antal	3 668	3 608	2 659	2 074	1 666
Lägenheter i produktion, antal	873	524	1 252	1 623	965
Totalt antal lägenheter	4 541	4 132	3 911	3 699	2 631
Uthyrningsgrad periodens utgång, %	97,5	99,5	98,9	98,8	98,6
Genomsnittlig hyra per kvm/år, kr	2 157	2 082	1 854	1 838	1 821

Kommentar till flerårsöversikt och nyckeltal

Lansa grundades 2016 med fokus på förvärv av nyare hyresbostäder i svenska regionstäder. Ursprungliga ägare var Länsförsäkringar i Bergslagen, Dalarna, Jämtland, Kalmar och Södermanland. Under första verksamhetsåret förvärvades fyra nyproducerade fastigheter i Karlstad, Örebro, Upplands-Bro och Linköping.

Under 2017 förvärvades ytterligare två fastigheter i Örebro, en i Umeå samt en i Upplands-Bro. Året därefter startade vi det första egenutvecklade projektet på fastigheten Rottweilern i Örebro. Därtill förvärvades ytterligare två förvaltningsfastigheter i Karlstad och Umeå.

Expansionen fortsatte under 2019 både genom förvärv av en förvaltningsfastighet i Kungälv och projekt i Västerås, Växjö samt ett projekt i Helsingborg. För att kunna ta ytterligare steg

genomfördes en nyemission om 833 mkr där de flesta aktieägarna deltog samt Länsförsäkringar Liv Försäkringsaktiebolag (publ) och Länsförsäkringar Fondliv Försäkringsaktiebolag (publ) tillkom som ägare.

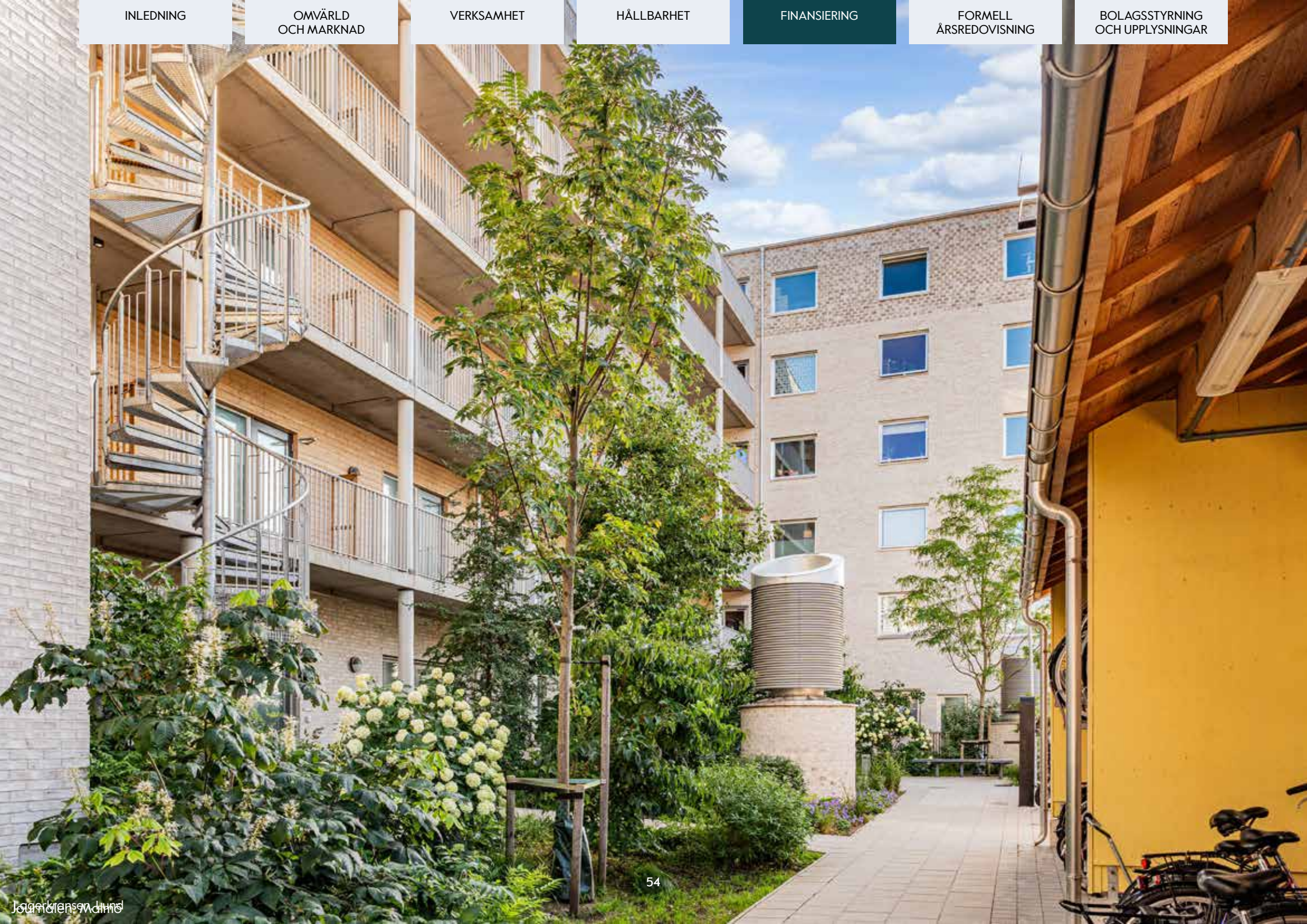
Under 2020 förvärvades förvaltningsfastigheter i Karlstad, Ystad och Helsingborg samt ytterligare två projektfastigheter i Västerås och Malmö. Samtidigt avyttrades fastigheten Kungsängen Tibble I:522 för att fokusera på andra marknader.

År 2021 präglades av en mycket stark fastighetsmarknad avseende både transaktioner och fastighetsvärden. Totalt förvärvades tre förvaltningsfastigheter och tre pågående projekt. I takt med att fastighetsvärdena under året steg minskade vi vår aktivitet på transaktionsmarknaden.

Den lägre aktiviteten på transaktionsmarknaden fortsatte under 2022 som präglades av stigande direktavkastningskrav och fallande fastighetsvärderingar. Under året tillträdde en förvaltningsfastighet och tre projekt.

År 2023 präglades av hög inflation och stigande räntor samt minskad nyproduktion av bostäder. Överskottsgraden minskade som en följd av ökade kostnader för material samt drift- och mediakostnader. Under året skedde inflyttning i tre färdigutvecklade projekt med totalt 361 bostäder. Dessutom förvärvade Lansa två fastigheter i Göteborg om totalt 224 bostäder.

Under 2024 skedde inflyttning i fem projekt med totalt 752 bostäder. Därtill förvärvade Lansa två fastigheter om totalt 196 bostäder. En ny regional förvaltningsorganisation gav direkt effekt i form av kraftigt minskade vakanser. Samma år fattade Lansa beslut om att driva bolagets elverksamhet i en egen resultatenheter under namnet Lansel.



Innehållsförteckning formell årsredovisning

Innehåll	Sida	Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	56	Not 14. Maskiner och inventarier	81
Flerårsöversikt	60	Not 15. Kundfordringar	81
Koncernens rapport över totalresultat	61	Not 16. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82
Koncernens rapport över finansiell ställning	62	Not 17. Aktiekapital	82
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	64	Not 18. Finansiella risker och finanspolicyer	82
Koncernens rapport över kassaflöden	65	Not 19. Skulder till kreditinstitut	86
Moderbolagets resultaträkning	66	Not 20. Övriga skulder	86
Moderbolagets balansräkning	67	Not 21. Närstående	86
Sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital	69	Not 22. Viktiga uppskattningar och bedömningar	86
Kassaflödesanalys för moderbolaget	70	Not 23. Uppgifter om moderbolaget	86
Not 1. Tillämpade redovisningsprinciper	71	Not 24. Interimsskulder	87
Not 2. Operationell leasing	76	Not 25. Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	87
Not 3. Fastighetskostnader	76	Not 26. Kassaflödesanalys	87
Not 4. Förvaltningsfastigheter	76	Not 27. Inköp och försäljning mellan koncernföretag	88
Not 5. Avskrivningar maskiner och inventarier	78	Not 28. Bokslutsdispositioner	88
Not 6. Ersättning till revisorerna	78	Not 29. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	89
Not 7. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	78	Not 30. Andelar i dotterföretag	89
Not 8. Finansiella intäkter	78	Not 31. Fordringar hos koncernföretag	91
Not 9. Finansiella kostnader	79	Not 32. Förslag till disposition av resultatet	91
Not 10. Inkomstskatt	79	Not 33. Händelser efter räkenskapsårets utgång	92
Not 11. Resultat per aktie	80	Revisionsberättelse	93
Not 12. Ställda säkerheter	80		
Not 13. Eventualförpliktelser	80		

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Lansa Fastigheter AB, organisationsnummer 559067–0260, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2025-01-01–2025-12-31.

Årsredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Allmänt om verksamheten

Lansa etablerades 2016 och har sedan dess förvärvat 37 fastigheter med nyproducerade hyresrätter och projektfastigheter på regionorter och i kransen runt storstäder. Koncernen befinner sig i en expansionsfas och har ett långsiktigt perspektiv i samtliga investeringar.

Under 2025 fortsatte Lansas expansionen mot målet om 15 mdkr i fastighetsvärde 2029. Expansionen skedde genom förvärv av både förvaltningsfastigheter och pågående projekt samt genom upparbetning av värden i pågående projekt.

Affärsidé

Lansa ska långsiktigt äga och förvalta trygga hem för stolta hyresgäster.

I alla investeringar ställs höga krav på standard i lägenheter, utemiljö och tryggheten i bostadsområden. Inves-

teringsperspektivet är mycket långsiktigt då Lansas äga och förvalta fastigheterna med ett evigt perspektiv. Lansas tydliga mål är att vara marknads mest gröna bostadsbolag och, genom att förvärva, förvalta och utveckla moderna bostadsfastigheter, bidra med samhällsengagemang i storstadsområden och regionstäder i tillväxt.

Finansiella mål

Lansa ska generera en årlig tillväxt i resultat och samtliga överskott ska återinvesteras för vidare expansion. Totalavkastning på eget kapital ska över en konjunktursykel uppgå till minst 7 procent. Belåningsgraden ska inte överstiga 55 procent och räntetäckningsgraden ska inte vara lägre än 1,5 gånger.

Organisation

Per bokslutsdagen hade Lansas 20 anställda (15) varav fyra utgjorde bolagets ledningsgrupp. Ledningsgruppen består av vd, CFO, fastighetschef samt fastighetsutvecklingschef.

Under året anställde Lansas en energiingenjör, en utnyttjare samt förvaltare i region syd. Operativa tjänster för förvaltning och skötsel samt ekonomisk förvaltning utförs fortsatt av externa parter. I större projekt arbetar Lansas med ett etablerat nätverk av externa konsulter för att säkerställa genomförande.

Bolaget har huvudkontor i Göteborg.

Utöver moderbolaget omfattar koncernen 37 fastighetsägande bolag, 7 holdingbolag samt ett bolag med parkeringsverksamhet.

Verksamheten i moderbolaget utgörs av en ledningsfunktion för expansion, förvaltning och genomförande av projekt. Samtliga av bolagets 20 medarbetare är anställda i moderbolaget.

Fastighetsbeståndet

Koncernen äger 35 (34) bostadsfastigheter med hyresrätter samt 2 (1) fastigheter med pågående utvecklingsprojekt. Den totala ytan uppgår till 206 981 kvm (203 981) exklusive utvecklingsprojekt och hyresvärdet uppgår till 452 mkr (419) inklusive utfakturerade driftkostnader.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året förvärvade koncernen Lansas Tolvmansgatan Fastighets AB som äger förvaltningsfastigheterna Karlstad Kooperatören 1–4. Med förvärvet ökar beståndet med 60 lägenheter.

Även bolaget Lansas Kronan AB med projektfastigheten Partille 11:73 förvärvades. Med förvärvet och vid färdigställandet ökar beståndet med 214 lägenheter.

Under oktober genomfördes en nyemission om totalt 452 mkr där sju av befintliga ägare deltog.

Koncernens resultat

Årets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar, derivat och skatt, uppgick till 154 275 tkr (105 074), vilket motsvarar 495 kr (343)

per aktie. Årets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 280 497 tkr (231 780), motsvarande 900 kr (758) per aktie. Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 436 522 tkr (343 760). Kontraktportföljen bedöms per 31 december ha ett hyresvärde på helårsbasis om 452 mkr (419) inklusive utfakturerade driftkostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 97,5 procent (99,5) i förvaltningsbeståndet, det vill säga exklusive uthyrning av projektfastigheter.

Fastighetskostnaderna uppgick till 119 496 tkr (102 963) under året.

Kassaflöde och finansiell ställning

Koncernens fastighetstillgångar uppgick den 31 december till 8 681 997 tkr (8 094 074) inklusive nedlagda investeringar i pågående projekt. Dessa har finansierats dels med eget kapital om 4 832 681 tkr (4 102 040), dels med räntebärande skulder om 4 297 837 tkr (3 812 442). Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgick till 151 324 tkr (106 137).

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 248 056 tkr (31 566).

Förvärv och investeringar

Koncernen

Förvärv av fastigheter, samt fastigheter via bolag, uppgick till 139 453 tkr (378 222). Nedlagda kostnader i nyproduktion uppgick till 215 096 tkr (366 141). Under året aktiverade förbättringsutgifter uppgick till 20 899 tkr (18 359). Kostnadsförd reparation och underhåll uppgick under räkenskapsåret till 14 679 tkr (12 407).

Moderbolaget

Bolaget har investerat i inventarier med 739 tkr (450).

Kapitalanskaffning

På extra bolagsstämman den 25 juni 2025 beslutades att genomföra en nyemission om maximalt 1,5 mdkr med en teckningskurs per aktie om 12 833 kr. Den 24 oktober skedde en delstängning av nyemissionen där sju av nuvarande ägare tecknade sig för 452 mkr. Vid teckningen betalades ett kvotvärde om 100 kr per aktie, totalt 3,5 mkr, och resterande del av teckningsbeloppet, 448 mkr, är ett åtagande om ovillkorat aktieägartillskott vilket betalas vid avrop.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter balansdagen har bolaget frånträtt bolaget Lansa Mjölner 6 AB med fastigheterna Växjö Mjölner 6 och Växjö Ymer 7. Transaktionen skedde till bokförda värden. Koncernen har även tillträtt bolaget KB Smörkallen med fastigheten Göteborg Skår 59:1 med 47 lägenheter.

Miljöfrågor

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Ingen av koncernens hyresgäster bedriver verksamhet som har väsentlig miljöpåverkan och som är tillstånds- eller anmälningspliktig. Lansa bedriver inte någon egen verksamhet som har direkt negativ miljöpåverkan. Enligt miljöbalken gäller att den som har bedrivit en verksamhet som har bidragit till en förorening är primärt ansvarig för efterbehandling och sanering. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling och sanering är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till, eller då borde ha upptäckt föroreningen, ansvarig. Under vissa förutsättningar kan

således krav riktas mot Lansa för efterbehandling eller sanering avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådana krav kan påverka bolagets resultat och finansiella ställning negativt.

Möjligheter och risker

Lansas verksamhet, finansiella ställning och resultat kan komma att påverkas av ett antal riskfaktorer. På sidan 46–51 redogörs för bolagets risker.

Hyror och kunder

Intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. Bolaget fokuserar löpande på hyresnivåbevakning och vakansgrad för att optimera värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet.

Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbeståndet. För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad eftersträvar Lansa bostäder med god standard och kvalitet i förvaltningen. Vid årsskiftet uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 97,5 procent (99,5) i förvaltningsbeståndet, det vill säga exklusive uthyrning av projektfastigheter. Detta speglar väl konjunkturläget vad avser efterfrågan på bostadsytor i de regioner företaget verkar.

Skuldförvaltning och riskhantering

Lansas största finansiella risk är avsaknad av finansiering. För att begränsa refinansieringsrisken arbetar bolaget kontinuerligt med att omförhandla lån och att diversifiera

förfallostrukturen för lånen. Det arbetet säkerställer samtidigt att en konkurrenskraftig långsiktig finansiering vidmakthålls. Lansas genomsnittliga kapitalbindning uppgår per bokslutsdagen till 16 månader. Ränterisk uppkommer genom att svängningar i marknadsräntan påverkar resultat och kassaflöde. Högre marknadsränta innebär högre räntekostnad men det sammanfaller ofta också med högre inflation och ekonomisk tillväxt. Det medför att ökade räntekostnader normalt delvis kompenseras av såväl minskade vakansgrader och högre hyresintäkter genom ökad efterfrågan samt att hyrorna regleras vid årlig förhandling. Om räntenivån stiger med 1 procentenhet ökar räntekostnaderna för bolagets räntebärande skulder med 20,2 mkr (38,1) räkenskapsåret 2025 med beaktande av effekter från derivatportfölj.

Samtliga lån i koncernens skuldportfölj hade rörlig ränta vid årets utgång. För att hantera koncernens ränterisk har moderbolaget tecknat räntederivat i form av ränteswapar till en volym om 2 000 mkr (1 750) med en återstående genomsnittlig bindningstid om 3,2 år (4,4) i derivatportföljen. Räntesäkringarna täcker 47 procent (46) av den aktuella skuldportföljen och innebär en genomsnittlig räntebindningstid om 18 månader (25). För mer information se not 18, Finansiella risker och finanspolicys.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår direkta kostnader såsom kostnader för drift, media, underhåll och skötsel. Vissa av Lansas hyresgäster har dock ett relativt omfattande ansvar för förbrukningsmediakostnader. Lansa arbetar kontinuerligt med förbättringar gällande driftskostnader såsom värme- och elförbrukning för att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, praktiska insatser och kontinuerlig uppföljning.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Lansa redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar.

Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5 till 10 procent. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunktur.

I juni och december värderades samtliga fastigheter och projekt externt av Cushman & Wakefield och Newsec. Under året skedde det en stabilisering av fastighetsmarknaden och lägre marknadsräntor. Detta tillsammans med ökade driftnetton innebär att årets värdeförändring uppgick till 212 mkr (202).

Lansa följer löpande upp de affärer som genomförts på marknaden för att underbygga och säkerställa värderingarna. Dessutom diskuterar bolaget löpande såväl köp som försäljning av fastigheter med externa aktörer samt låter regelbundet delar av fastighetsbeståndet värderas av extern part, vilket ger ytterligare vägledning. Se även not 4, Förvaltningsfastigheter.

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt före skatt, mkr
Hyresintäkter	+/- 1 procent	4
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	4
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	1
Värdeförändringar fastigheter	+/- 1 procent	87
Räntekostnad för räntebärande skulder	+ 1 procentenhet	43

Den långfristiga räntenivån var relativt stabil under året i jämförelse med senaste årens fluktuation. Värderingen grundas på en normaliserad långsiktig riskfri ränta då bedömningen är att den riskfria räntan och avkastningskravet inte följer varandra, utan avkastningskraven rör sig långsammare och med mindre svängningar. Det innebär

att förändringar i räntan inte får en motsvarande effekt på avkastningskravet, vare sig det gäller upp- eller nedgång.

Aktiviteten på transaktionsmarknaden för bostäder ökade försiktigt under året. Både i ett historiskt och ett nordiskt perspektiv, visar marknaden på tillräcklig aktivitet för att definieras som en aktiv marknad, även om transaktionsvolymen har sjunkit under mellan 2022 och 2025 jämfört med toppnoteringen under 2021.

Fastigheternas värde

Vid värdering med avkastningsmetoden värderas varje fastighet genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, det vill säga framtida hyresbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år tio. Bedömda hyresbetalningar samt drifts och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drift- och underhållsutbetalningar. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en långsiktig inflation om 2 procent. För fastigheter med presumtionshyra utan investeringsstöd sker en individuell bedömning av framtida hyreshöjningar och totalt antas en hyresuppräkningsstrax under inflationen. För fastigheter med bruksvärdeshyra antas en hyresuppräkningsnivå med inflationen, se not 4 för mer information.

Hyresbetalningar

Hyresutvecklingen bedöms långsiktigt följa inflationen med hänsyn tagen till centrala förhandlingar mellan marknadens parter på bostadsmarknaden.

Drifts- och underhållsutbetalningar

Vid bedömning av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt beräknade normaliserade kostnader använts.

Direktavkastning

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. I not 4 redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Skatt

Lansakoncernen redovisar en aktuell skattekostnad om -4 192 tkr (-3 557) och en uppskjuten skattekostnad om -83 617 tkr (-85 737). Årets skatteeffekt från ej avdragsgilla räntor uppgår till 10 453 tkr (16 927).

Uppskjuten skatt uppstår framför allt som en följd av temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden avseende förvaltningsfastigheterna. Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån gällande skattesats om 20,6 procent.

Majoriteten av bolagen inom koncernen ingår i en kommissionärsstruktur och momsgrupp. Lansa Fastigheter AB är kommittent i gruppen och erhöll under året kommissionsresultat om -70,2 mkr (-127,5) från kommissionärerna enligt not 28.

Ägarförhållanden

Bolaget ägdes per 31 december 2025 av:

Länsförsäkringar Liv	
Försäkringsaktiebolag (publ)	33,00 %
Dalarnas Försäkringsbolags	
Förvaltningsaktiebolag	17,82 %
Strimlusen Förvaltning AB	15,33 %
LF Bergslagen Fastigheter AB	11,40 %
LF Jämtland Fastigheter AB	8,55 %
Länsförsäkringar Västerbotten Invest AB	7,22 %
Länsförsäkringar Fondliv	
Försäkringsaktiebolag (publ)	3,68 %
Länsförsäkringar Skaraborg Förvaltning AB	1,50 %
Länsförsäkringar Uppsala Fastighets AB	1,49 %

Egna aktier

Bolaget äger inga egna aktier.

Framtida utveckling

Under året stabiliserades inflationen och räntemarknaden, vilket innebar tydligare förutsättningar för att investera i fastigheter. Inflationen har närmast sig Riksbankens långsiktiga mål på 2 procent och styrräntan sänktes från 2,25 procent till 1,75 procent under året.

Lansa kommer fortsatt att expandera inom bostadssegmentet och vi bedömer att efterfrågan på bostäder i rätt lägen kommer att vara fortsatt god. Expansionen kommer att ske på de orter där Lansa redan är verksamma. Samtliga orter har en framskrivning av befolkningsutveckling som är positiv och högre än Sverige i genomsnitt. Det krävs dock en noggrann analys av den framtida efterfrågan och att rätt produkt erbjuds i rätt mikroläge.

Med genomförd nyemission och starkt kassaflöde har vi goda möjligheter att fortsätta expansionen under 2026 samt att generera en avkastning i nivå med vår målsättning. Fastigheterna återfinns på lokala marknader med stark tillväxt på god efterfrågan på bostäder. Portföljen består av moderna bostäder med förutsägbara driftkostnader och lågt underhållsbehov.

Under året fortsatte Lansa att aktivt anpassa skuldportföljen. För att minska ränterisken utökades derivatportföljen till 2 000 mkr, vilket innebär att 47 procent av skuldportföljen är säkerställd med ränteswapar. Genomsnittlig räntebindning i swapportföljen är 3,6 år. I låneavtalen har Lansa ett lånevillkor där räntetäckningsgraden ska överstiga 1,5 ggr. Med nuvarande lånestruktur och räntenivåer kommer vi att uppfylla krav på räntetäckningsgrad då skuldportföljen är anpassad för högre styrränta än idag. Styrelsen och ledningen bevakar löpande ränteförändringar samt koncernens finansiella åtaganden för att säkerställa att dessa kan uppfyllas. Tillgången till finansiering är fortsatt god för rätt fastigheter och projekt.

Förslag till vinstdisposition

Vinstdisposition enligt nedan i kr:

Överkursfond	4 133 607 656
Balanserade vinstmedel	-61 130 455
Årets resultat	-40 024 803
Summa	4 032 452 398

Styrelsen föreslår att balanserade vinstmedel och årets förlust avräknas mot överkursfonden och disponeras så att i ny räkning överförs	4 032 452 398
Summa	4 032 452 398

Flerårsöversikt

Tkr (om ej annat anges)	2025	2024	2023	2022	2021
Koncernen					
Hysesintäkter	436 522	343 760	266 937	199 408	160 538
Driftöverskott	317 027	240 797	182 707	140 587	113 335
Resultat efter finansiella poster	368 307	321 073	-343 215	-358 451	515 276
Förvaltningsresultat före skatt	154 275	105 074	57 860	91 015	82 164
Marknadsvärde fastighetstillgångar	8 681 997	8 094 074	7 128 922	6 139 605	5 191 282
Balansomslutning	9 444 419	8 173 632	7 263 813	7 127 236	6 612 445
Soliditet, %	51,2	50,2	53,2	50,0	55,2
Skuldsättningsgrad, %	46,6	47,1	43,2	48,6	45,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	1,9	1,6	3,4	5,0
Medelantalet anställda, st	18	13	10	8	7
Moderbolaget					
Nettoomsättning	16 005	15 542	13 504	12 342	11 339
Resultat efter finansiella poster	34 753	76 534	41 860	45 835	15 569
Balansomslutning	4 894 364	4 184 318	3 870 926	3 446 404	3 184 460
Soliditet, %	83,1	84,4	95,9	93,9	95,9
Medelantalet anställda, st	18	13	10	8	7

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Koncernens rapport över totalresultat

	Not	2025	2024
Hysesintäkter	2, 21	436 522	343 760
Fastighetskostnader	2, 3	-119 496	-102 963
Driftsöverskott		317 027	240 797
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	4	212 475	202 429
Värdeförändring derivat, orealiserade	18	1 557	13 570
Förvaltnings- och administrationskostnader	2, 5, 6, 7	-27 841	-21 584
Rörelseresultat		503 218	435 213
Finansiella intäkter	8	871	2 064
Finansiella kostnader	9	-135 782	-116 204
Finansnetto		-134 911	-114 140
Resultat före skatt		368 307	321 073
Inkomstskatt	10	-87 810	-89 293
Årets resultat		280 497	231 780
Årets totalresultat		280 497	231 780
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		280 497	231 780
Vägt antal aktier		311 812	305 942
Förvaltningsresultat före skatt		154 275	105 074
Resultat efter skatt per aktie, kr	11	899,6	757,6
Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr		494,8	343,4

Koncernens rapport över finansiell ställning

	Not	2025	2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4, 12	8 681 997	8 094 074
Maskiner och inventarier	14	1 976	1 667
Summa anläggningstillgångar		8 683 973	8 095 741
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran		8 972	4 440
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 972	4 440
Omsättningstillgångar			
Fordringar på närstående	21	448 444	0
Kundfordringar	15	530	590
Övriga fordringar		43 660	34 683
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	10 784	6 612
Likvida medel		248 056	31 566
Summa omsättningstillgångar		751 474	73 451
Summa tillgångar		9 444 419	8 173 632

Koncernens rapport över finansiell ställning

	Not	2025	2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	17	34 116	30 594
Övrigt tillskjutet kapital		4 133 608	3 685 163
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		664 957	386 283
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		4 832 681	4 102 040
Totalt eget kapital		4 832 681	4 102 040
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19	2 368 390	1 912 002
Finansiella derivatinstrument	18	19 997	21 554
Uppskjuten skatteskuld	10	215 034	126 884
Summa långfristiga skulder		2 603 421	2 060 440
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	1 929 447	1 900 440
Leverantörsskulder	18	13 722	17 961
Skatteskulder		3 906	7 197
Övriga skulder	20	8 155	37 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	53 088	47 705
Summa kortfristiga skulder		2 008 318	2 011 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 444 419	8 173 632

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	30 595	3 685 163	439 883	-285 381	3 870 260
Nyemission					0
Disposition enligt årsstämma			-285 381	231 780	-53 601
Årets resultat				285 381	285 381
Summa transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	0	0	0		0
Utgående eget kapital 2024-12-31	30 595	3 685 163	154 502	231 780	4 102 040
Ingående eget kapital 2025-01-01	30 595	3 685 163	154 502	231 780	4 102 040
Nyemission	3 521	448 445	-1 822		450 144
Disposition enligt årsstämma			231 780	-231 780	0
Årets resultat				280 497	280 497
Summa transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	3 521	448 445	-1 822		
Utgående eget kapital 2025-12-31	34 116	4 133 608	384 460	280 497	4 832 681

Koncernens rapport över kassaflöden

	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		317 027	240 797
Förvaltnings- och administrationskostnader		-27 841	-21 584
Erhållen ränta		871	2 064
Betald ränta		-135 782	-116 204
Betald skatt		-2 951	1 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		151 324	106 137
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-13 089	-17 753
Förändring rörelseskulder		-34 475	-125 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten		103 759	-36 922
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter		-20 899	-18 359
Förvärv av fastigheter		-139 453	-378 222
Investeringar i projekt		-215 096	-366 141
Investeringar i maskiner och inventarier		-739	-450
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-376 187	-763 172
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		3 522	-
Upptagna lån hos kreditinstitut	25	508 273	739 574
Amortering av skuld till kreditinstitut	25	-22 878	-9 294
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		488 917	730 280
Årets kassaflöde		216 489	-69 814
Likvida medel vid årets början		31 566	101 380
Likvida medel vid årets slut	26	248 056	31 566

Moderbolagets resultaträkning

	Not	2025	2024
Övriga intäkter	27	16 005	15 542
Driftsöverskott		16 005	15 542
Förvaltnings- och administrationskostnader	5, 6, 7	-43 520	-37 441
Värdförändring derivat, orealiserade	18	1 557	13 570
Rörelseresultat		-25 958	-8 328
Ränteintäkter från koncernbolag	8, 21	82 278	77 318
Ränteintäkter övrigt		719	14 121
Räntekostnader och liknande poster	9	-22 286	-6 577
Finansnetto		60 711	84 862
Bokslutsdispositioner	28	-70 172	-127 500
Skatt på årets resultat	10	-4 605	-6 489
Årets resultat		-40 025	-57 455

Moderbolagets balansräkning

	Not	2025	2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark			
Maskiner och inventarier	14	1 976	1 667
Pågående nyanläggningar	29	8 026	3 393
Summa materiella anläggningstillgångar		10 002	5 060
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	30	173 846	173 614
Fordringar hos koncernföretag	31	4 191 448	3 971 954
Uppskjuten skattefordran		4 119	4 439
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 369 413	4 150 007
Omsättningstillgångar			
Fordringar närstående		448 444	0
Fordringar koncernföretag		3 122	5 663
Aktuella skattefordringar		0	42
Övriga fordringar		15 453	3 655
Förutbetalda kostnader	16	1 709	2 680
Summa omsättningstillgångar		468 727	12 040
Kassa och bank		46 222	17 211
Summa tillgångar		4 894 364	4 184 318

Moderbolagets balansräkning

	Not	2025	2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	17	34 116	30 594
Fritt eget kapital	32		
Överkursfond		4 133 608	3 685 164
Balanserat resultat		-61 130	-1 862
Årets resultat		-40 025	-57 455
Summa eget kapital		4 066 568	3 656 441
Långfristiga skulder			
Finansiella derivatinstrument	18	19 997	21 554
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 225	607
Skulder till koncernföretag		795 769	500 135
Övriga kortfristiga skulder		5 337	754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	5 468	4 828
Summa kortfristiga skulder		807 799	506 323
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 894 364	4 184 318

Sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital

	Aktiekapital	Över- kursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	30 595	3 685 164	115 563	-117 426	3 713 596
Nyemission					0
Disposition enligt årsstämma			-117 426	117 426	0
Årets resultat				-57 455	-57 455
Summa transaktioner mer aktieägare redovisade direkt i eget kapital	0	0	0	0	0
Utgående eget kapital 2024-12-31	30 595	3 685 164	-1 863	-57 455	3 656 141
Ingående eget kapital 2025-01-01	30 595	3 685 164	-1 863	-57 455	3 656 441
Nyemission	3 521	448 445	-1 812		450 154
Disposition enligt årsstämma			-57 455	57 455	0
Årets resultat				-40 025	-40 025
Summa transaktioner mer aktieägare redovisade direkt i eget kapital	3 521	448 445	-1 812	0	450 154
Utgående eget kapital 2025-12-31	34 116	4 133 609	-61 130	-40 025	4 066 570

Kassaflödesanalys för moderbolaget

	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-25 958	-8 328
Återläggning av avskrivningar		430	526
Återläggning värdeförändring derivat		-1 557	-13 570
Erhållen ränta		82 997	91 439
Betald ränta		-22 286	-6 577
Betald inkomstskatt		-4 605	-2 982
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		29 021	60 507
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-8 285	5 557
Förändring rörelseskulder		236 759	140 154
Kassaflöde från den löpande verksamheten		257 814	206 218
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-739	-450
Investeringar i pågående nyanläggningar		-12 349	-8 835
Investeringar i koncernbolag		-233	0
Långfristiga lån till koncernbolag		-219 494	-263 686
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-232 815	-272 971
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		3 521	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 521	0
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		17 211	83 963
Likvida medel vid årets slut	25, 26	46 222	17 211

Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

NOT 1 TILLÄMPADE REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Lansa Fastigheter AB, organisationsnummer 559067-0260, med säte i Stockholm, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 30, Andelar i dotterföretag. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor är Engelbrektskatan 71, 412 52 Göteborg. Lansa är ett fastighetsbolag som ska äga, effektivt förvalta och aktivt utveckla välbelägna fastigheter som har förutsättningar att generera ett stabilt växande kassaflöde och en god värdetillväxt.

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor avrundade till tusen kronor om inte annat anges.

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter, kortfristiga placeringar och derivat som värderas till verkligt värde.

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar denna period eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS, vilka har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna, och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 22, Viktiga uppskattningar och bedömningar.

De angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av dotterbolag.

Klassificering m m

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen.

Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. I kortfristiga skulder till kreditinstitut ingår ett års avtalad amortering samt krediter som enligt avtal ska återbetalas under kommande år.

I moderbolaget redovisas fordringar och skulder på/till koncernföretag som långfristigt, då fastställd amorteringsplan saknas.

Konsolideringsprinciper

Dotterbolag är företag som står under ett bestämmande inflytande, vilket betyder att Lansa äger mer än 50 procent av rösterna eller på annat har ett bestämmande inflytande.

Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag som klassas som rörelseförvärv betraktas som en transaktion genom vilken koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning.

Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas

Not 1 forts.

till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagens nettotillgångar.

Anskaffningsvärdet för dotterbolagsaktierna respektive rörelsen utgörs av de verkliga värdena per överlåtelsedagen för tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och emitterade egetkapitalinstrument som lämnats som vederlag i utbyte mot de förvärvade nettotillgångarna samt transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet.

Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder samt eventualförpliktelser, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i resultaträkningen. När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid rörelseförvärv under gemensamt bestämmande inflytande redovisas förvärvet till historiska anskaffningsvärden, vilket innebär att tillgångar och skulder redovisas till de värden de har upptagits till i respektive företags balansräkningar. På så sätt uppkommer ingen goodwill.

När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas anskaffningsvärdet för gruppen på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna i gruppen baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Dotterbolags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med den tidpunkt det bestämmande inflytandet uppstår till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Förändringar i ägarandel i ett dotterföretag utan förändring av bestämmande inflytande

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som eget kapitaltransaktioner – det vill säga som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt

värde på erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagens nettotillgångar i eget kapital. Vinst och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Hyresintäkter redovisas linjärt i koncernens rapport över totalresultatet baserat på villkoren i hyresavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade hyresrabatter redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Hyresaviseringen bokförs i den period den avser.

Kostnader för operationella leasingkontrakt

Leasing där en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägande behålls av leasegivaren klassificeras som operationell leasing. Betalningar som görs under leasingtiden (efter avdrag för eventuella incitament från leasegivaren) kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på skulder. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall. Räntekomponenten i finansiella leasingbetalningar redovisas i koncernens rapport över totalresultatet genom tillämpning av effektivräntemetoden. Lånekostnader som är direkt hänförliga till konstruktion eller produktion av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av lånekostnader

sker under förutsättningen att det är troligt att det kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernen i enlighet med reglerna i IFRS 9. Finansiella instrument som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kortfristiga placeringar, kundfordringar och fordringar på närstående. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, derivat och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen vars transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. De finansiella instrumenten klassificeras vid första redovisningen utifrån det syfte för vilket instrumenten förvärvades vilket påverkar redovisningen därefter.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i koncernens rapport över finansiell ställning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp när faktura har skickats. Hyresfordran redovisas som fordran i den period då prestationer, vilka motsvarar fordrans värde, har levererats och betalningar motsvarande fordrans värde ännu ej influtit. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från koncernens rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Upplåning redovisas när likviden erhålls. Bolaget fördelar sina finansiella instrument i följande kategorier i enlighet med IFRS 9.

Not 1 forts.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar.

Koncernens lånefordringar och kundfordringar utgörs av Kundfordringar och andra fordringar samt likvida medel i balansräkningen. En fordran provas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Derivat

Koncernens derivatinstrument utgörs av räntederivat i form av ränteswapar. Finansiella instrument redovisas till verkligt värde enligt IFRS 9. Verkligt värde fastställs enligt IFRS 13 nivå 2. På bokslutsdagen redovisas verkligt värde på derivatinstrumenten och detta fastställs genom marknadsräntor och derivatens noterade värde. Vid värderingen diskonteras derivatets framtida kassaflöden till nuvärde. I takt med att derivaten löper ut och realiseras uppstår en omvänd effekt på de realiserade värdeförändringar som har redovisats historiskt. Orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen och kommande omvända effekter är ej kassaflödespåverkande. Syftet med räntederivat är att hantera förfallostrukturen på ränteportföljen och minska koncernens ränterisk.

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet. Vid nedskrivning av ett egetkapitalinstrument

som är klassificerat som en finansiell tillgång som kan säljas omförs tidigare redovisad ackumulerad förlust i eget kapital till koncernens rapport över totalresultatet. Återvinningsvärdet för lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. En nedskrivning redovisas som kostnad i koncernens rapport över totalresultatet.

Övriga finansiella skulder

Upplåning

Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år. Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på inventarier kostnadsförs så att tillgångens värde skrivs av linjärt över dess beräknade nyttjandeperiod. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Maskiner och inventarier 5–10 år

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaff-

ningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter och lånekostnader. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligtvärdemetoden. Det verkliga värdet baseras på en extern värdering av hela fastighetsbeståndet.

Cushman & Wakefield har genomfört en marknadsvärdering av koncernens fastighetsbestånd. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdesdagen och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet.

Fastigheten redovisas enligt verkligt värdemetoden och omklassificeras inte till materiell anläggningstillgång under ombyggnadstiden. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

Not 1 forts.

Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar, med undantag för förvaltningsfastigheter, finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar, prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas värderingen enligt respektive standard.

Om det inte går att fastställa väsentliga oberoende kassaflöden till en enskild tillgång ska vid prövning av nedskrivningsbehov tillgångarna grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentliga oberoende kassaflöden, en så kallad kassagenererande enhet. En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

Återvinningsvärdet på tillgångar tillhörande kategorin lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången.

Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. Återvinningsvärdet på övriga tillgångar är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången. För en tillgång som inte genererar kassaflöden som är väsentligen oberoende av andra tillgångar beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återföring av nedskrivningar

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av återvinningsvärdet objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktio-

ner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

Ersättningar till anställda

För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar bolaget avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Bolaget har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma bolaget tillgodo.

För koncernens anställda finns det bara avgiftsbestämda pensionsplaner.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Skatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade

och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte, första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat.

Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intressebolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Det bokförda värdet på koncernens förvaltningsfastigheter antas realiserars genom försäljning i slutet av användningen.

Skattesatsen på vinsten är den som skulle gälla på en direkt försäljning av fastigheten som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning oavsett om koncernen skulle strukturerat försäljningen via avyttring av dotterbolag, vilket skulle kunna innebära en annan skattesats. Den uppskjutna skatten beräknas sedan utifrån respektive temporära skillnader och skattekonsekvenser som härrör från återvinning genom försäljning. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder nettoredo visas om dessa gäller samma skattemyndighet.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid redovisning som ett förvärv av tillgång redovisas ingen uppskjuten skatt. Samtliga av Lansas genomförda förvärv har klassificerats som förvärv av tillgång varför ingen uppskjuten skatt initialt redovisas hänförlig till fastigheter avseende dessa förvärv.

Not 1 forts.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Segmentsrapportering

Enligt IFRS 8 Rörelsesegment ska rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högste verkställande direktören. Eftersom redovisningsprincipen är frivillig för företag utan noterade värdepapper så har Lansakoncernen valt att inte tillämpa IFRS 8.

Nya redovisningsprinciper 2025 och senare

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2025 och senare. Dessa har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga nya och ändrade standarder från IFRS bedöms ha någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Kommande förändringar i IFRS-regelverket

IFRS 18 behandlar presentation och upplysningar i finansiella rapporter och ska tillämpas för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2027 eller senare. Standarden är ännu inte antagen av EU. Standarden ersätter IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, och inför nya krav som syftar till att uppnå en ökad jämförbarhet för liknande företag och ge användarna mer relevant information och transparens.

De nya kraven innebär bland annat att samtliga intäkts- och kostnadsposter ska klassificeras utifrån tre huvudkategorier: rörelse, investering eller finansiering. IFRS 18 inför även obligatoriska delsummeringar och utökade upplysningskrav avseende vissa resultatmått, så kallade "Management-defined performance measures" (MPM).

Ledningen analyserar för närvarande de fullständiga konsekvenserna av att tillämpa IFRS 18 i koncernens finansiella rapportering. De materiella effekter som hittills har identifierats är följande.

Rörelseresultatet kommer att utgöra en obligatorisk delsumma i den nya standarden vilket för koncernen kommer att inkludera värdeförändringar på förvaltningsfastigheter (samt nedskrivningar på goodwill om applicerbart). Detta är en tydlig förändring från nuvarande uppställningsform.

En annan viktig förändring är att resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag som redovisas enligt kapitalandelsmetoden ska presenteras inom investeringsverksamheten. Detta innebär således att denna resultatpost inte kommer att inkluderas i rörelseresultatet.

Den nya uppställningsformen innebär också att nuvarande förvaltningsresultat inte kommer presenteras direkt i resultaträkningen då en sådan delsummering inte är möjlig i IFRS 18. I stället kommer förvaltningsresultatet utgöra ett MPM med tillhörande upplysningar i not.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person.

Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

Skilnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

De angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag och intressebolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

Intäkter

Moderbolagets nettoomsättning består av förvaltningstjänster gentemot dotterbolag. Dessa intäkter redovisas i den period de avser.

Anteciperade utdelningar

Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget publicerat sina finansiella rapporter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Ränta på kapital i samband med finansiering av större ny-, till- och ombyggnationer aktiveras. Övriga räntor kostnadsförs i den period till vilken de hänförs.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar, förutom mark. Följande avskrivningstider tillämpas:

	Antal år
Bostadsbyggnader	50
Markanläggningar	20

I de fall en tillgångs redovisade värde överstiger dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ned till sitt återvinningsvärde.

Avskrivningar på inventarier redovisas bland central administration, marknadsföring och fastighetskostnader.

Not 1 forts.

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för de förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget RFR 2 p 72 som innebär en lättnad jämfört med reglerna i IAS 39 när det gäller finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag och intressebolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt kommer att erfordras för att reglera åtagandet.

Skatter

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med Rådet för finansiell rapportering RFR 2. Aktieägartillskott redovisas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Skatteeffekten redovisas i enlighet med IAS 12 i resultaträkningen.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld) i förhållande till balansomslutningen.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande nettoskuld (räntebärande lån från kreditinstitut minskat med likvida medel) dividerad med fastigheternas marknadsvärde.

Förvaltningsresultat

Resultat exklusive värdeförändringar, derivat och skatt.

Räntetäckningsgrad

Resultat före skatt med återläggning av finansnetto, värdeförändringar på fastigheter och derivat, i förhållande till finansnettot.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till redovisat fastighetsvärde vid redovisningsperiodens utgång.

Avkastning eget kapital

Redovisat resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital med avdrag för ej avropat kapital från nyemission.

Hyresvärde

Årsvärde på totala tecknade avtal i hyresportföljen inklusive beräknad vidaredebitering.

NOT 2 OPERATIONELL LEASING

Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Koncernen har inga tomträter/arrende med operationella leasingavtal.

Det finns ett mindre antal operationella leasingavtal av ringa omfattning, där Lansa är leasetagare. Dessa avser främst personbilar. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Kostnaden för dessa avtal uppgick under 2025 till 577 tkr och ingår i posten förvaltnings- och administrationskostnader i moderbolaget samt koncernen.

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Samtliga bostadsavtal har tre månaders uppsägningstid och de icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer:

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Bostäder, parkeringar, garage	116 447	98 818
Kommersiella lokaler		
Inom ett år	10 384	9 120
1–5 år	21 490	22 241
>5 år	10 180	12 976
Summa	158 500	143 155

De intäkter som är angivna avseende bostäder är en totalhyra. Bostadshyresavtal löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

NOT 3 FASTIGHETSKOSTNADER

	Koncernen	
	2025	2024
Driftkostnader	56 904	46 713
Mediakostnader	39 741	33 466
Reparation och underhåll	14 679	12 407
Fastighetsskatt	1 061	998
Fastighetsadministration	7 111	9 379
Summa	119 496	102 963

NOT 4 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående verkligt värde	8 094 074	7 128 923
Förvärv	139 453	378 222
Investeringar i befintliga fastigheter	20 899	18 359
Investeringar i nyproduktion	215 096	366 141
Värdeförändring	212 475	202 429
Utgående verkligt värde	8 681 998	8 094 074
Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter		
Byggnader	4 747 942	3 566 667
Mark	1 028 294	1 040 382
Summa taxeringsvärde	5 776 236	4 607 049

Not 4 forts.

Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i Nivå 3 i värdehierarkin enligt IFRS 13 "Värdering till verkligt värde".

I december 2025 har Cushman & Wakefield värderat samtliga fastigheter. Fastigheter som har förvärvats under det tredje och fjärde kvartalet har värderats enligt avtalat fastighetsvärde med avdrag för avtalad reduktion för uppskjuten skatt. De externa värderarna är oberoende värderingsmän med erkända och relevanta kvalifikationer och med aktuella kunskaper i fastigheter av den typ och med det läge som är aktuellt. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Värderingarna grundas på systematisk analys av genomförda försäljningar av fastigheter i jämförbara kategorier och lägen i första hand inom respektive berörd kommun, men även i jämförbara orter (så kallad ortsprisanalys). Utfallet av försäljningar av jämförbara objekt är emellertid relativt knapphändert och kan inte ligga till grund för en direkt värdebedömning. Utredningen har dock gett kompletterande information om hyresnivåer och avkastningskrav som legat till grund för kassaflödesanalysen.

Värderingen har bedömts med stöd av marknadssimulering (cashflowkalkyler), det vill säga analyser och nuvärdeberäkningar av framtida betalningsströmmar som fastighetsinnehavet genererar. Samtliga beräkningar har gjorts i nominella termer, varvid ett långsiktigt inflationsantagande om 2 procent per år lagts till grund för kalkylerna. För fastigheter med presumtionshyra utan investeringsstöd antas en

hyresuppräknings motsvarande halva inflationen. För fastigheter med bruksvärdehyra antas en hyresuppräknings i nivå med inflationen. Kalkylperioden har varit 10 år. Den vid nuvarande nuvärdeberäkningarna använda kalkylräntan utgår från ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt och är baserad på erfarenhetsmässig bedömning av marknadens långsiktiga förräntningskrav. Kalkylräntan består av tre beståndsdelar; riskfri realränta, inflationskompensation samt riskpremie.

Den långfristiga riskfria räntan har under de senaste två åren ökat. Värderingen grundas på en normaliserad långsiktig riskfri ränta då bedömningen är att den riskfria räntan och avkastningskravet inte följer varandra utan avkastningskraven rör sig långsammare och med mindre svängningar. Det innebär att förändringar i räntan inte får en motsvarande effekt på avkastningskravet, vare sig det gäller upp- eller nedgång.

Trots att det varit en minskad aktivitet på fastighetstransaktionsmarknaden under året kan det konstateras att både i ett historiskt och nordiskt perspektiv visar fastighetsmarknaden på tillräcklig aktivitet för att definieras som en aktiv marknad, även om transaktionsvolymen har sjunkit mellan 2022 och 2025 jämfört med toppnoteringen under 2021.

Hyresinbetalningar

Hyresutvecklingen för hyresrätter med bruksvärdehyra bedöms följa inflationen. Nyproducerade hyresrätter med presumtionshyra bedöms under de första 15 åren ha en hyresutveckling som ligger något under inflationen för att efter år 15 följa inflationen. Då kontrakten löper ut sker en bedömning om kontrakten anses bli förlängda till rådande marknadsnivå samt hur stor risken är att lokalen kan bli vakant.

Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

Drifts- och underhållsutbetalningar

Vid bedömning av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt beräknade normaliserade kostnader använts.

Direktavkastning

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. I tabellen redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Under året har direktavkastningskraven generellt varit oförändrade. Genomsnittlig initial direktavkastning i Lansas värderingar i bokslutet uppgår till 4,23 procent (4,33). Utgående direktavkastning i värderingarna uppgår till 4,26 procent (4,04).

Investeringsåtagande

Koncernen har tecknat avtal om att förvärva en fastighet i Lund och två i Göteborg med ett totalt investeringsåtagande om 907 mkr. Utöver det har koncernen åtagande om 427 mkr för återstående utgifter i pågående entreprenadavtal.

Investeringsåtagandena kommer att finansieras med cirka 50 procent eget kapital och 50 procent extern finansiering. Kapitalet för att fullgöra åtagandena är säkerställt genom tillskott från ägare i senaste nyemissionen.

	Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, %	Direktavkastnings- krav för bedömning av restvärde, %	Medelvärde av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
Bostäder	5,6–6,8	3,5–4,8	4,28

**NOT 5 AVSKRIVNINGAR
MASKINER OCH INVENTARIER****Koncernen**

Årets avskrivningar på inventarier om totalt 430 tkr (338 tkr) redovisas under förvaltnings- och administrationskostnader.

Moderbolaget

Årets avskrivningar på inventarier om totalt 430 tkr (338 tkr) redovisas under förvaltnings- och administrationskostnader.

NOT 6 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
PwC				
Revisionsuppdraget	1 650	1 544	235	230
Övriga tjänster	30	25	25	25
Summa	1 680	1 569	260	255

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Dessutom ingår övriga arbetsuppgifter som ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är konsultation.

**NOT 7 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR
OCH SOCIALA KOSTNADER**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Medelantalet anställda				
Män	9	7	9	7
Kvinnor	9	6	9	6
Totalt	18	13	18	13
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader				
Löner och ersättningar till styrelsen och vd	4 412	4 251	4 412	4 251
Löner och ersättningar till övriga anställda	12 207	9 573	12 207	9 573
Totalt	16 619	13 824	16 619	13 824
Sociala avgifter enligt lag och avtal	5 548	4 720	5 548	4 720
Pensionskostnader för styrelse och vd	907	871	907	871
Pensionskostnader övriga anställda	1 575	1 209	1 575	1 209
Totalt	8 030	6 800	8 030	6 800

Not 7 forts.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare				
Kvinnor	1	2	1	2
Män	5	4	5	4
Totalt	6	6	6	6
Vd och övriga ledande befattningshavare				
Kvinnor	1	1	1	1
Män	3	3	3	3
Totalt	4	4	4	4

Vid uppsägning från bolagets sida är vd berättigad till 12 månaders uppsägningstid. Utöver vd finns inga ledande befattningshavare.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare på balansdagen

På balansdagen var 83 procent av styrelseledamöterna män och 75 procent av övriga ledande befattningshavare/vd var män.

NOT 8 FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ränteintäkter, koncernbolag	0	0	82 278	89 664
Övriga finansiella intäkter	871	2 064	719	1 775
Summa	871	2 064	82 997	91 439

NOT 9 FINANSIELLA KOSTNADER

Not 10 forts.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Räntor till kreditinstitut	134 267	115 264	8 159	0
Räntor till koncernbolag	0	0	14 121	6 576
Övriga finansiella kostnader	1 515	940	6	1
Summa	135 782	116 204	22 286	6 577

NOT 10 INKOMSTSKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Aktuella skatte-kostnader (-)/ skatteintäkter (+)				
Aktuell skatt	-2 858	-3 544	-2 949	-2 940
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-1 335	-13	-1 335	
Summa	-4 193	-3 557	-4 284	-2 940
Uppskjuten skattekostnad (-)/ skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	-83 377	-82 749	0	
Uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändring derivat	-321	-2 796	-321	-2 796
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	81	-192	0	-753
Summa	-83 617	-85 737	-321	-3 549
Totalt redovisad skatt	-87 810	-89 293	-4 605	-6 489

Koncernen	2025	2024
Avstämning effektiv skatt		
Resultat före skatt	368 307	321 073
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	-75 871	-66 141
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-151	-6 225
Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta	-10 453	-16 927
Skatt hänförlig till föregående år	-1 335	
Redovisad effektiv skatt	-87 810	-89 293

Moderbolaget	2025	2024
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	-35 420	-50 966
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	7 296	10 499
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	29
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-114	-90
Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta	-10 453	-16 927
Skatt hänförlig till föregående år	-1 335	
Redovisad effektiv skatt	-4 606	-6 489

Koncernen	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
2025-12-31			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld			
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till fastigheter		-215 034	-215 034
Uppskjuten skatt värdeförändring derivat	4 119		4 119
Uppskjuten skattefordran underskottsavdrag	4 853		4 853
Summa	8 972	-215 034	-206 062

Koncernen	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
2024-12-31			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld			
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till fastigheter		-131 004	-131 004
Uppskjuten skatt värdeförändring derivat	4 440		4 440
Uppskjuten skattefordran underskottsavdrag	4 120		4 120
Summa	8 560	-131 004	-122 444

Not 10 forts.

Koncernen	Balans per 2024-12-31	Redovisat över resultaträkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Summa
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag				
Fastigheter	-131 004	-83 377	0	-214 381
Derivat	4 440	-321		4 119
Underskottsavdrag	4 120	81		4 201
Summa	-122 444	-83 617	0	-206 061

NOT 11 RESULTAT PER AKTIE

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 280 497 tkr (231 780) och på ett vägt genomsnittligt antal aktier under året uppgående till 311 812 stycken (305 942) vilket ger 899,6 kr/aktie (757,6).

NOT 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	4 598 482	4 680 658
Summa ställda säkerheter	4 598 482	4 680 658

NOT 13 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Borgen till förmån för dotterbolags kreditengagemang	0	0	4 297 837	3 812 442
Borgen för fullgörande av entreprenadavtal	0	0	427 000	69 503
Summa eventualförpliktelser	0	0	4 724 837	3 881 945

NOT 14 MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 838	3 475	2 838	3 475
Inköp	739	450	739	450
Utrangeringar	0	-1 087	0	-1 087
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 577	2 838	3 577	2 838
Ingående avskrivningar	-1 171	-1 332	-1 171	-1 332
Utrangeringar	0	687	0	687
Årets avskrivningar	-430	-526	-430	-526
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 601	-1 171	-1 601	-1 171
Utgående restvärde enligt plan	1 976	1 667	1 976	1 667

NOT 15 KUNDFORDRINGAR

Det verkliga värdet på kundfordringar överensstämmer med det redovisade värdet, eftersom de är kortfristiga till sin natur. Per balansdagen uppgick fullgoda kundfordringar till 530 tkr (590).

Koncernen	2025	2024
Åldersfördelning		
-30 dagar	661	645
31-60 dagar	234	267
61-90 dagar	178	289
91 dagar-	6 056	3 807
Summa	7 129	5 008
Kreditriskreserv	-6 599	-4 418
Kundfordringar netto	530	590

Not 15 forts.

Koncernen	2025	2024
Kreditriskreserv		
Ingående värde	-4 418	-2 887
Ökning av reserv	-2807	-1 900
Återföring	626	369
Utgående värde	-6 599	-4 418

NOT 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda finansiella kostnader	3 432	4 531	809	0
Övriga poster	7 352	2 081	900	2 680
Summa	10 784	6 612	1 709	2 680

NOT 17 AKTIEKAPITAL

Månad	År	Händelse	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Totalt antal utestående aktie	Kvotvärde per aktie, kr	Totalt aktiekapital, kr
Juni	2016	Starttidpunkt	1 000	1 000	1 000	100	100 000
Okt	2016	Nyemission	57 500	58 500	58 500	100	5 850 000
Sep	2017	Nyemission	30 749	89 249	89 249	100	8 924 900
Dec	2019	Nyemission	71 527	160 776	160 776	100	16 077 600
Dec	2021	Nyemission	86 000	246 776	246 776	100	24 677 600
Mars	2022	Nyemission	13 340	260 116	260 116	100	26 011 600
Juli	2023	Nyemission	45 826	305 942	305 942	100	30 594 200
Oktober	2025	Nyemission	35 219	341 161	341 161	100	34 116 100

Aktiekapitalet består av 341 161 aktier med kvotvärde om 100 kr. Aktierna är fullbetalda.

NOT 18 FINANSIELLA RISKER OCH FINANSPOLICYER

Finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för fem typer av finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, likviditetsrisk, refinansieringsrisk, prisrisk och kreditrisk. Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas samt fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler. Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Finansiella transaktioner ska genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk.

Kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

På samma sätt som andra företag i branschen bedömer koncernen kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som räntebärande nettoskuld dividerad med fastigheternas marknadsvärde. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna kortfristig upplåning och Långfristig upplåning i koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel. Under 2025 var belåningsgraden på 49,5 procent (47,1).

Not 18 forts.

Skuldsättningsgraden per 31 december 2025 var som följer:

Totalt räntebärande skulder	4 297 837
Avgår likvida medel	248 056
Nettoskuld	4 049 782
Marknadsvärde fastigheter	8 681 997
Skuldsättningsgrad	46,6 %

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan återfinansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. Koncernen har idag inga skriftliga kreditlöften, utan arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån och omförhandla befintliga lån.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap för större affärer. Per bokslutsdagen uppgick likvida medel till 248 056 tkr.

Koncernen	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Summa
2025-12-31			
Fordringar på närstående	448 444		448 444
Kundfordringar	530		530
Likvida medel	248 056		248 056
Summa fordringar	697 029		697 029
Långfristiga räntebärande skulder		2 368 390	2 368 390
Kortfristiga räntebärande skulder		1 929 447	1 929 447
Leverantörsskulder		13 722	13 722
Summa skulder		4 311 559	4 311 559
2024-12-31			
Fordringar på närstående	0		0
Kundfordringar	590		590
Likvida medel	31 566		31 566
Summa fordringar	32 156		32 156
Långfristiga räntebärande skulder		1 912 002	1 912 002
Kortfristiga räntebärande skulder		1 900 440	1 900 440
Leverantörsskulder		17 961	17 961
Summa skulder		3 830 403	3 830 403

Not 18 forts.

Moderbolaget	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa
2025-12-31			
Fordran närstående	448 444		448 444
Fordran koncernföretag	3 122		3 122
Likvida medel	46 222		46 222
Summa fordringar	497 787	-	497 787
Skulder till koncernföretag		795 569	795 569
Leverantörsskulder		1 225	1 225
Summa skulder	-	796 794	796 794
2024-12-31			
Fordran närstående	0		0
Fordran koncernföretag	3 971 954		3 971 954
Likvida medel	17 211		17 211
Summa fordringar	3 989 165	-	3 989 165
Skulder till koncernföretag		500 135	500 135
Leverantörsskulder		607	607
Summa skulder	-	500 742	500 742

Ränterisk

Med ränterisk avses risken för fluktuationer i kassaflöde och resultat till följd av förändringar i räntenivåer. Den faktor som främst påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Lång räntebindningstid innebär en förutsägbarhet i kassaflödet men det innebär oftast också högre räntekostnader. Koncernen tecknar lån med rörlig ränta och för att hantera ränterisken har vi säkerställt 47 procent av skuldportföljen med ränteswapar på fem olika löptider. Detta innebär att genomsnittlig räntebindningstid inklusive swapar uppgår till 1,6 år. Som övergripande nyckeltal används räntetäckningsgrad. Räntetäckningsgraden ska vid varje mätillfälle överstiga 1,5 gånger för finansiering från kreditinstitut. Under 2025 uppgick räntetäckningsgraden till 2,1 gånger.

Swappportfölj

Belopp, mkr	Löptid, år	Nivå	Slutdag	Återstående ränte- tid, löptid (år)
250	7	2,93	2030-06-03	4,4
250	3	2,69	2029-06-02	3,4
250	6	3,34	2029-07-05	3,5
250	6	2,04	2030-09-23	4,7
250	4	2,58	2028-07-17	2,5
250	4	2,28	2029-04-09	3,3
250	5	2,70	2028-12-07	2,9
250	4	2,67	2027-12-15	2,0
2 000		2,66		3,4

Intäktsrisk

Koncernens intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, nivån på marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. En förändring av den ekonomiska uthyrningsgraden med +/- 1 procentenhet påverkar resultatet före skatt med +/- 4,4 mkr.

Not 18 forts.

Kreditrisker

Kundfordringar

Risken att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls för kundfordringar, utgör en kundkreditrisk. Majoriteten av koncernens kunder är bostadshyresgäster. Säkerheten i hyresgästens betalningsförmåga bevakas genom krav i uthyrningspolicyn. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning. I kreditpolicyn anges beslutsnivåer för olika kreditrisker samt hur värdering av krediter och osäkra fordringar ska hanteras. Bankgaranti, depositioner av förtida hyror, borgen eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik. I syfte att följa kundernas kreditvärdighet sker en löpande kreditbevakning.

Koncernen	0–3 år	4–5 år	6–7 år	>7 år
2025-12-31				
Förfallostruktur lån	4 297 837	0	0	0
Räntekostnader	407 435	-	-	-
Summa	4 705 272	0	0	0
2024-12-31				
Förfallostruktur lån	3 812 442	-	-	-
Räntekostnader	400 410	-	-	-
Summa	4 212 748	0	0	0

Känslighetsanalys

Ökning av ränta +/- 1 % +/- 43,0 mkr.

Moderbolaget

Moderbolaget har ingen extern finansiering.

Upplåning, förfallostruktur och räntor

Finanspolicy, som uppdateras en gång per år, anger riktlinjer och regler för hur upplåningen ska ske. Övergripande målsättning för finansförvaltningen är att upplåningen ska säkerställa bolagets kort- och långfristiga kapitalförsörjning, anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter bolagets verksamhet så att en långsiktig stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls samt att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar.

Vid årets utgång hade koncernen bindande låneavtal till kreditinstitut om sammanlagt 4 297 837 tkr. Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska banker. Netto räntebärande skulder till kreditinstitut efter avdrag för likviditet om 248 056 tkr uppgick till 4 049 782 tkr.

Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor. Den genomsnittliga kreditbindningstiden på låneavtalen uppgick per den 31 december 2025 till 12 månader. Den genomsnittliga effektiva räntan per bokslutsdagen exklusive räntederivat uppgick till 3,16 procent.

Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 18 månader inklusive swappportfölj. Då samtliga lån upphandlas med rörlig ränta kommer samtliga lån ha ränteförfall under 2026. Samtliga långfristiga räntebärande skulder om 2 368 390 tkr omförhandlas senare än ett år efter bokslutsdagen.

Koncernen har för marknaden sedvanliga covenant kopplat till finansieringen. Under året har villkoren varit uppfyllda.

Värdeförändring derivat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ingående värde	-21 554	-35 124	-21 554	-35 124
Värdeförändring	1 557	13 570	1 557	13 570
Utgående värde	-19 997	-21 554	-19 997	-21 554

Totala värdeförändringen på derivaten uppgår till 1 557 tkr och bokförs över resultaträkningen. Den positiva värdeförändringen förklaras av att räntorna med längre löptid ökat sedan avtalen tecknades. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid så som de noterades på marknaden på bokslutsdagen.

Ränteswapar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde. Per den 31 december 2025 uppgick marknadsvärdet för räntederivatportföljen till -19 997 tkr. Koncernen hade inga räntederivat under föregående år, därav inget utfall i resultaträkning eller balansräkning.

Löptidsanalys finansiella skulder

Kassaflödet per år avseende finansiella skulder vid antagande om nuvarande storlek på koncernen. Kassaflödet avser räntekostnader, amortering, leverantörsskuld och reglering av övriga finansiella skulder. Finansnettot har beräknats utifrån koncernens genomsnittliga ränta med avdrag för ränteintäkter.

Refinansiering sker löpande, varför inga räntekostnader har angivits för längre än 3 år.

NOT 19 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Varken koncernen eller moderbolaget har några skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen.

NOT 20 ÖVRIGA SKULDER

	Koncernen	
	2025	2024
Skuld framtida köpeskilling	0	36 021
Övriga skulder	8 155	1 828
Summa	8 155	37 849

NOT 21 NÄRSTÅENDE

Ägarstrukturen i koncernen ser ut enligt följande:

Koncernen	%
Länsförsäkringar Liv Försäkringsaktiebolag (publ)	33,00
Dalarnas Försäkringsbolags Förvaltningsaktiebolag	17,82
Strimlusen Förvaltnings AB	15,33
Länsförsäkringar Bergslagen Fastigheter AB	11,40
Länsförsäkringar Jämtland Fastigheter Aktiebolag	8,55
Länsförsäkringar Västerbotten Invest AB	7,22
Länsförsäkringar Fondliv Försäkringsaktiebolag (publ)	3,68
Länsförsäkringar Skaraborg Förvaltning AB	1,50
Länsförsäkringar Uppsala Fastighets AB	1,49
	100,00

Moderbolaget

Dotterbolagen har köpt administrativa tjänster av moderbolaget för 15 863 tkr (15 542).

NOT 22 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Företagsledningen har med styrelsen diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar samt tillämpningen av dessa.

Förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 4, Förvaltningsfastigheter. Lansa redovisar sina fastigheter enligt verkligt värde metod, vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt.

Klassificering av förvärv

Redovisningsstandardens IFRS 3s regel om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. För samtliga årets förvärv har bedömning inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv. Se not 4, Förvaltningsfastigheter.

NOT 23 UPPGIFTER OM MODERBOLAGET

Lansa Fastigheter AB är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Engelbrekts-gatan 71, 412 52 Göteborg. Koncernredovisningen för år 2025 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen.

NOT 24 INTERIMSKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Upplupna löner och sociala avgifter	3 441	2 617	3 441	2 617
Upplupna räntor	10 208	9 677	0	0
Inbetalade hyresintäkter	34 947	30 566	0	0
Övriga poster	4 492	4 845	2 027	2 211
Summa	53 088	47 705	5 468	4 828

NOT 25 SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Räntebärande skulder			0	0
Ingående skuld	3 812 442	3 082 162	0	0
Kassaflöde	485 395	730 280	0	0
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	0	0	0	0
Utgående skuld	4 297 837	3 812 442	0	0

NOT 26 KASSAFLÖDESANALYS

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel				
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank	248 056	31 566	46 222	17 211
Summa enligt balansräkningen	248 056	31 566	46 222	17 211
Summa enligt kassaflödesanalysen	248 056	31 566	46 222	17 211

**NOT 27 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING
MELLAN KONCERNFÖRETAG****Moderbolaget**

Lansa fakturerade under året 15 863 tkr (15 542) till bolag inom koncernen. Intäkten avser främst förvaltningsarvode.

NOT 28 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
	2025	2024
Erhållet kommissionsresultat	-70 172	-127 500
Summa	-70 172	-127 500

Från 1 januari 2019 ingår delar av koncernen i en kommissionärsstruktur och momsgrupp. Lansa Fastigheter AB är kommittent i gruppen och har under 2025 erhållit kommissionsresultat om -70 172 tkr från kommissionärsföretagen enligt nedan.

Kommissionsresultatet redovisas som en bokslutsdisposition i Lansa.

Not 28 forts.

tkr	2025	2024
Fastighets AB Lagerkransen 3	-2 941	-5 605
Fastighetsaktibolaget Korpen 5	198	-5 624
Journalen 1 i Malmö Fastighets AB	-7 894	-9 819
Knivsta Hyresrätter AB	299	-258
Kumminen Örebro AB	1 224	-1 157
Kungsljuset 2 i Västerås AB	5 263	3 305
Kv. Ishalkan AB	935	-640
Lansa Bostadsfastigheter 1 AB	-10 406	-10 420
Lansa Bostadsfastigheter 2 AB	-4 463	-4 356
Lansa Bostadsfastigheter 3 AB	-3 502	-3 502
Lansa Bostadsfastigheter 4 AB	-8 310	-8 647
Lansa Bostadsfastigheter 5 AB	-10 463	-10 977
Lansa Etern 5 AB	4 893	2 606
Lansa Fastigheter Helsingborg AB	-320	-301
Lansa Fastigheter Skåne AB	-142	-62
Lansa Florist AB	-3 606	-5 784
Lansa Förseglet AB	-7 191	-10 391
Lansa Guldheden AB	2 037	2 420
Lansa Humlegården 1 AB	-3 683	-6 573
Lansa Höräfsan 2 AB	161	-641
Lansa Kåbo AB	3 289	-
Lansa Lindholmsallén AB	4 429	4 758
Lansa Lågan AB	-1 415	-2 890
Lansa Lågtrycket AB	-44	-906
Lansa Mjölner 5 AB	-3 001	-4 007
Lansa Mjölner 6 AB	1 214	1 159
Lansa Näcken AB	-4 678	-
Lansa Rottweilern 1 AB	811	-301
Lansa Skälby AB	-11 410	-12 948
Lansa Solkvarteret AB	-2 955	-5 187
Lansa Strålen AB	370	-1 865
Lansa Svärdsliiljorna AB	-2 239	-4 359
Marsvinet Projekt AB	682	-1 388
Nydala Bostäder AB	-123	-1 457
Pilhus AB	-1 515	-5 040
Sjörådet Hyresrätter AB	621	-919
Uddprojektet 3 AB	4 163	950
Uddprojektet 5 AB	6 102	594
Ängby 1:136 Fastighets AB	-9 106	-8 520
Ängby 1:138 Fastighets AB	-7 190	-7 346
Örebro Purjo AB	-266	-1 402
Summa	-70 172	-127 500

NOT 29 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Moderbolaget	2025	2024
Ingående nedlagda kostnader	3 393	2 395
Under året nedlagda kostnader	12 349	8 835
Omklassificering	-7 716	-7 837
Utgående nedlagda kostnader	8 026	3 393

NOT 30 ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Moderbolaget	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	173 613	48 613
Inköp	33	0
Aktieägartillskott	200	125 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	173 846	173 613
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0

Moderbolaget	Org. nr.	Säte	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Antal aktier	Bokfört värde
Lansa Bostadsfastigheter 1	559076-0954	Göteborg	100	100	50 000	13 201
Lansa Bostadsfastigheter 2	559135-0102	Göteborg	100	100	50 000	3 860
Marsvinet Projekt AB	556982-7172	Göteborg	100	100	50 000	23 427
Lansa Bostadsfastigheter 3	559228-2387	Göteborg	100	100	50 000	3 050
Lansa Bostadsfastigheter 4	559211-2204	Göteborg	100	100	50 000	41 050
Lansa Bostadsfastigheter 5	559353-3633	Göteborg	100	100	25 000	89 025
Lansa Bostadsfastigheter 6	559523-4336	Göteborg	100	100	25 000	233
Summa						173 846

Not 30 forts.

För information om indirekt ägda dotterbolag i koncernen hänvisas till respektive dotterbolags årsredovisning.

Koncernen	Org. nr.	Säte	Kapitalandel %
Lansa Bostadsfastigheter 1 AB	559076-0954	Göteborg	100
Örebro Purjo AB	556950-8640	Göteborg	100
Sjörået Hyresrätter AB	556979-7490	Göteborg	100
Kv. Ishalkan Hyresrätter AB	556855-7390	Göteborg	100
Uddprojektet Tre AB	556889-9685	Göteborg	100
Knivsta Hyresrätter AB	556904-7987	Göteborg	100
Kumminen Örebro AB	556953-1295	Göteborg	100
Lansa Bostadsfastigheter 2 AB	559135-0102	Göteborg	100
Pilhus AB	556697-4720	Göteborg	100
Uddprojektet Fem AB	556969-6973	Göteborg	100
Nydala Bostäder AB	559033-9684	Göteborg	100
Fastighetsaktiebolaget Korpen 5	559077-0755	Göteborg	100
Lansa Rottweilern 1 AB	559112-3749	Göteborg	100
Lansa Lågan AB	559191-3982	Göteborg	100
Lansa Fastigheter Skåne AB	556810-4698	Göteborg	100
- Lansa Helsingborg AB	559111-7105	Göteborg	100
Lansa Bostadsfastigheter 3 AB	559228-2387	Göteborg	100
Fastighetsaktiebolaget Lagerkransen 3 i Lund	559247-8241	Göteborg	100
Lansa Svärdslijorna AB	559108-0188	Göteborg	100
Lansa Strålen AB	556942-2982	Göteborg	100
Lansa Förseglet 3 AB	559161-0687	Göteborg	100
Lansa Mjölner 5 AB	559253-6584	Göteborg	100
Lansa Lågtrycket AB	559075-7851	Göteborg	100
Lansa Parkering AB	559258-7074	Göteborg	100
Lansa Bostadsfastigheter 4 AB	559211-2204	Göteborg	100
Lansa Höräfsan 2 AB	556974-4492	Göteborg	100
Solkvarteret AB	559258-7223	Göteborg	100
Lansa Florist AB	559268-4228	Göteborg	100
Lansa Etern 5 AB	556359-6542	Göteborg	100
Lansa Mjölner 6 AB	556715-0379	Göteborg	100
Lansa Humlegården 1 AB	559242-7339	Göteborg	100
Angby 1:136 Fastighets AB	559310-0083	Göteborg	100
Angby 1:138 Fastighets AB	559309-3924	Göteborg	100
Lansa Bostadsfastigheter 5 AB	559343-3633	Göteborg	100
Lansa Skälby AB	559242-7123	Göteborg	100
Journalen 1 i Malmö Fastighets AB	559289-0502	Göteborg	100
Kungsljuset 2 i Västerås AB	559387-5718	Göteborg	100
Lansa Lindholmsallén AB	556823-6243	Göteborg	100
Lansa Guldheden AB	556823-6250	Göteborg	100
Lansa Näcken 1 AB	559171-8654	Göteborg	100
Lansa Käbo AB	556997-5013	Göteborg	100
Lansa Kronan AB	559515-3973	Göteborg	100
Lansa Bostadsfastigheter 6 AB	559523-4336	Göteborg	100
Lansa Tolvmansgatan Fastighets AB	559026-2902	Göteborg	100
Marsvinet Projekt AB	556982-7172	Göteborg	100

NOT 31 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 971 954	3 708 268
Avgående fordringar	-61 361	-36 393
Tillkommande fordringar	280 854	300 079
Utgående anskaffningsvärde	4 191 448	3 971 954
Utgående bokfört värde	4 191 448	3 971 954

NOT 32 FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV RESULTATET

Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:		
Överkursfond	4 133 608	3 685 163
Balanserade vinstmedel	-61 130	-1 862
Årets resultat	-40 025	-57 455
Summa	4 032 453	3 625 846
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	4 032 453	3 625 846
Summa	4 032 453	3 625 846

NOT 33 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Efter balansdagen har bolaget frånträtt fastigheten bolaget Lansa Mjölner 6 AB med fastigheterna Växjö Mjölner 6 och Växjö Ymer 7. Transaktionen skedde till bokförda värden. Koncernen har även tillträtt bolaget KB Smörkallen med fastigheten Göteborg Skår 59:1 med 47 lägenheter.

Under 2026 har vi sett en geopolitisk oro i Mellanöstern och stigande oljepriser. Utvecklingen har ingen effekt på bokslut för 2025 och bedöms inte få någon väsentlig effekt kommande år.

Årsredovisningen beslutades 20 mars 2026
Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Anders Grånäs
Ordförande

Jakob Carlsson

Fredrik Nyberg

Lars Rådström

Maria Wallin Wållberg

Claes Malmkvist
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Lansa Fastigheter AB, org. nr. 559067-0260

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Lansa Fastigheter AB för år 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 56-92 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer koncernens rapport över totalresultat och koncernens resultat över finansiell ställning samt resultaträkning och balansräkning för moderbolaget.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-55 samt 96-101. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Lansa Fastigheter AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättnings-skyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings-skyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisorns-ansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrning

Lansa Fastigheter AB (Lansa), 559067-0260, är ett svenskt aktiebolag med säte i Göteborg. Bolaget ägs av nio bolag inom Länsförsäkringsfören och har ambitionen att rapportera och agera börsfärdigt.

Som onoterat bolag omfattas inte Lansa av Svensk kod för bolagsstyrning. Styrelsens ambition är dock att upprätthålla börsstandard i både styrning och rapportering.

Styrningsstruktur

Lansas styrelse och ledning eftersträvar en tydlig och effektiv styrning av bolaget. Därmed skapas också transparens gentemot bolagets intressenter.

Aktieägarna utövar sitt inflytande genom bolagets stämmor. Ledning och ansvar är fördelat mellan styrelsen och verkställande direktören (vd) enligt svensk lagstiftning (främst Aktiebolagslagen) samt interna instruktioner och policydokument såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för vd och finanspolicy. Andra centrala regelverk för styrningen av Lansa är bland andra årsredovisningslagen och IFRS-regelverket.

Aktieägare

Lansa hade vid årets utgång ett aktiekapital om 34 116 tkr och antalet registrerade aktier uppgick till 341 161 med lika rösträtt och del i bolagets vinst. Varje

röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämman rösta för de av aktieägaren ägda och företrädde aktier, förutsatt att anmälan om deltagande har gjorts i föreskriven ordning.

Lansa har idag nio aktieägare inom Länsförsäkringsfören. Ägarstrukturen har utvecklats och breddats successivt sedan bolaget bildades 2016.

Ett aktieägaravtal är tecknat mellan aktieägarna där bland annat bolagets verksamhet, styrning och möjlighet till avyttring av aktier regleras.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Det är vid årsstämman och vid extra bolagsstämma som aktieägarna utövar sin rätt att besluta i bolagets angelägenheter såsom val av styrelseledamöter och revisor.

Extra bolagsstämma kan hållas om styrelsen anser att det finns skäl till det, eller på annat vis som är reglerat i Aktiebolagslagen.

Årsstämman ska hållas under första halvåret efter räkenskapsårets slut. Årsstämman hålls i Stockholm. Kallelse till årsstämma sker skriftligen tidigast sex veckor innan och senast två veckor innan årsstämma i enlighet med bolagsordningen.

Valberedning

Enligt aktieägaravtalet ska de fem största ägarna utse en valberedning. Valberedningen lämnar förslag till styrelseledamöter, styrelsens ordförande, revisor samt arvoden till styrelseledamöter och revisor.

Valberedningen gör bedömningen om styrelsens sammansättning och om antalet ledamöter är tillräckligt antal med hänsyn till bolagets storlek och komplexitetsgrad samt verksamhetens art och omfattning samtidigt som antalet möjliggör ett effektivt styrelsearbete.

Styrelse

Styrelsen ska kontinuerligt bedöma bolagets ekonomiska situation och se till att vd ger styrelsens ledamöter underlag så att de kan följa upp planer och

prognoser samt att de blir informerade om bolagets organisation, affärsmässiga situation, finansiering, likviditet och andra för bolaget väsentliga angelägenheter.

Lansas styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av fyra till sex ledamöter utan suppleanter. Styrelseledamöterna utses för högst två år i taget. Styrelsen, som valdes på årsstämman II april 2025 består av fem ledamöter. Bolagets vd är inte ledamot av styrelsen.

Styrelsens arbete följer den arbetsordning som antas av styrelsen och årligen ses över. Styrelsen har det yttersta ansvaret för förvaltningen av bolaget och ansvarar för att bolagets organisation är ändamålsenlig och att verksamheten bedrivs i enlighet med bolagsordningen, aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar och författningar samt styrelsens arbetsordning. Styrelsen ska utföra styrelsearbetet gemensamt under ordförandens ledning. Av arbetsordningen framgår vilka ärenden som ska behandlas på respektive styrelsemöte samt vilken ekonomisk rapportering som ska ske till styrelsen.

Styrelsen ska se till att vd fullgör sina åligganden i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar, vilka återfinns i den av styrelsen upprättade vd-instruktionen. Enligt arbetsordningen ska styrelsen, utöver konstituerande möte, hålla fyra möten per år. Under 2025 hölls elva protokollförda styrelsemöten, inklusive konstituerande och per capsulam-möten.

Vd och ledningsgrupp

Vd är ansvarig inför styrelsen och handhar den löpande förvaltningen av bolaget. Inom ramen för den vd-instruktion, budget och affärsplan som styrelsen har fastställt samt aktiebolagslagens regler ska vd driva rörelsens utveckling framåt och fatta de beslut som krävs för det. Vd ska vidare löpande och minst en gång per kvartal informera styrelsen om verksamhetens utveckling, bolagets ställning, resultat, finansiering och viktiga affärshändelser. Informationen ska vara utformad så att styrelsen erhåller underlag för en välgrundad bedömning av bolagets situation.

Styrelsen utvärderar årligen vd:s prestationer jämfört med fastställda lång- och kortsiktiga mål.

Ledningsgruppen utses av vd och utgörs av CFO, fastighetschef samt fastighetsutvecklingschef.

Revision

Bolagets årsredovisning och styrelsens samt vd:s förvaltning granskas i enlighet med aktiebolagslagen av bolagets revisorer. Granskningen utmynnar dels i en rapportering inför styrelsen, dels i en revisionsberättelse som avges efter räkenskapsårets slut till årsstämman.

På årsstämman den II april 2025 valdes PwC som revisionsbolag med Bengt Kron som huvudansvarig revisor för en period om ett år intill slutet av årsstämman 2026. Vid årsstämman beslutades även att ersättning till revisorn skulle utgå enligt godkänd räkning. För specifikation av ersättning till revisorn se not 6 på sidan 78.

Styrelse



Anders Grånäs,
Styrelseordförande



Jakob Carlsson,
Ledamot



Fredrik Nyberg,
Ledamot



Lars Rådström,
Ledamot



**Maria Wallin
Wällberg,**
Ledamot

Födelseår	1966	1967	1984	1967	1967
Invald i styrelsen	2016	2020	2024	2024	2024
Utbildning	Civilingenjör i teknisk fysik, MBA från Stanford University	Civilekonom	Civilekonom	Ekonom	Civilekonom
Huvudsaklig sysselsättning	VD Dalarnas Försäkringsbolag	VD Länsförsäkringar Liv Försäkringsaktiebolag (publ)	VD Länsförsäkringar Uppsala	VD Länsförsäkringar Jämtland	Styrelse- och konsultuppdrag
Övriga styrelseuppdrag	Styrelseordförande Humlegården Fastigheter samt styrelseledamot Försäkringsaktiebolaget Agria (publ).	Styrelseordförande i Försäkringsbranschen Pensionskassa (FPK).	Styrelseledamot Länsförsäkringar Fondliv Försäkringsaktiebolag (publ) och Sejfa AB.	Styrelseledamot Länsförsäkringar Bank AB och HT Skogar AB.	Styrelseordförande Länsförsäkringar Västerbotten, LF Forskningsstiftelse och Styrelseledamot Umeå Universitet Holding AB.

Ledning



Claes Malmkvist,
Vd



Catarina Altement,
Tf. Fastighetschef



Erik Johansson,
CFO



Cecilia Andersson,
Fastighetsutvecklingschef

Födelseår	1960	1965	1981	1974
Anställd sedan	2016	2024	2017	2024
Utbildning	Civilingenjör	Marknadsekonom	Civilekonom	Civilingenjör

Ordlista

Avkastningskrav

Den avkastning som ägare kräver på en investering, med beaktande av hur riskfylld investeringen är. Med direktavkastning avses den avkastning (driftnettot) som kommer från driften av fastigheterna, medan totalavkastningen även omfattar värdeförändringar.

CO₂e

Koldioxidekvivalenter. Ett mått som beskriver utsläpp av växthusgaser (exempelvis koldioxid, metan och vattenånga) där hänsyn är taget till att olika sådana gaser har olika förmåga att bidra till växthuseffekten och global uppvärmning. Utsläppen av en viss växthusgas som anges i koldioxidekvivalenter anger hur mycket koldioxid som skulle behöva släppas ut för att ge samma verkan på klimatet.

Derivat

Derivat används för riskspridning och att säkra upp en underliggande tillgång eller skuld mot prisförändringar. Exempelvis kan ett räntederivat säkra upp en låneportfölj med rörlig ränta från ökade räntor men innebär även att effekten av minskade räntor inte kommer bolaget tillgodo.

IFRS

Förkortning för International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisning som börsnoterade företag inom EU ska tillämpa från och med 2005.

IVS (International Valuation Standards)

IVS är en internationell etablerad standard för att värdera fastigheter som bidrar till transparens och enhetlighet vid värdering av fastigheter. IVS upprättas av den oberoende organisationen International Valuation Standards Council (IVSC).

Klimatneutral

En verksamhet, organisation eller land, som genom sin egen verksamhet och/eller genom att köpa klimatkompensation, det vill säga andelar i koldioxidsänkor, har ett netto-noll-utsläpp som är noll.

Miljöbyggnad

Svenskt miljöcertifieringssystem för byggnader. Systemet inkluderar indikatorer kopplat till energi, inomhusmiljö och materialval. Miljöbyggnad finns för

både nybyggda och äldre fastigheter samt i olika nivåer graderade enligt guld, silver och brons. Framtaget av Sweden Green Building Council (SGBC).

Presumtionshyra

Hyra för nyproducerade hyresrätter som fastställs genom överenskommelse mellan fastighetsägare och Hyresgästföreningen och normalt gäller i 15 år. Under denna period provas hyran inte mot bruksvärdessystemet.

Ränteswap

En ränteswap är en överenskommelse mellan två aktörer om att under en bestämd tidsperiod utbyta ränteflöden.

Scope 1

Direkta utsläpp inne i verksamheten, till exempel vid produktion i egna fabriker eller från den egna fordonsflottan.

Scope 2

Indirekta utsläpp från inköpt el, ånga, värme och kyla, som sker hos producenten.

Scope 3

De indirekta växthusgasutsläppen, utöver inköpt energi, som alltså sker utan-

för företagets gränser. Dessa utsläpp delas ofta upp i så kallade uppströms och nedströms utsläpp beroende på om de sker före den egna verksamheten eller efter den egna verksamheten i kedjan.

Svanencertifiering

Nordisk miljömärkning Svanen, miljöcertifiering av produkter som omfattar kriterier bland annat för flerbostadshus. Inkluderar indikatorer kopplat till energi, inomhusmiljö, materialval samt rutiner i byggprocess och förvaltning.

Utsläpp av CO₂e, platsbaserad metod

Den genomsnittliga utsläppsintensiteten för elnät inom ett visst geografiskt område där energiförbrukning sker. Vid beräkningen används utsläppsintensiteten för Svensk elmix.

Utsläpp av CO₂e, marknadsbaserad metod

Rapporterad utsläppsintensitet från respektive el- och fjärrvärmelieferantör. I Marknadsbaserad metod sänks utsläppet då vi avtalat om bra miljöval med lägre utsläpp.

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Redovisat resultat efter skatt i förhållande till eget kapital vid årets igång med avdrag för ej avropat kapital från nyemission.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till redovisat fastighetsvärde vid redovisningsperiodens utgång.

Driftnetto

Hysesintäkter med avdrag för driftkostnader, underhåll och fastighetsskatt

Lägenheter i förvaltning

Antal lägenheter är tagna i bruk och kan hyras ut vid redovisningsperiodens utgång.

Lägenheter i produktion

Antal lägenheter i pågående produktion eller under projektering vid redovisningsperiodens utgång.

Medelantal anställda

Arbetade timmar genom normal årsarbetstid

Räntetäckningsgrad

Resultat före skatt med återläggning av finansnetto, värdeförändringar på fastigheter och derivat, i förhållande till finansnettot.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid redovisningsperiodens utgång.

Substansvärde

Eget kapital inkluderat värdeförändring från derivat utan återläggning av uppskjuten skatt.

Uthyrningsgrad

Antal vakanta lägenheter i förhållande till totalt antal lägenheter på balansdagen.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av intäkter.

Text: Speak & Spell • Grafisk form/originalproduktion: Natvik Information - Foto: Husfoto s. 1, s. 3, s. 8, s. 11, s. 13, s. 17, s. 37, s. 42 och s. 54, PEAB s. 5 (Q1) och s. 25 (bild 2), Bräcke Diakoni s. 5 (Q2), Arkitektbolaget samt fotograf Patrik Sundström Bläck & Co s. 5 (Q3), Nalbridge Fastighets AB s. 5 (Q4) och s. 46, Anna Granander s. 6, s. 27, s. 41 (porträtt) och s. 41, Paul Björkman s. 12 (bild 1), Pixprovident AB s. 12 (bild 2), Svetikd s. 12 (bild 3), Bräcke Diakoni s. 21, ICA Fastigheter s. 25 (bild 1), Semrén & Månsson s. 25 (bild 3), i.u s. 31, Emmy Jonsson s. 35, Jonas Åkesson s. 38, Heads and Tails s. 39, Mathilda Ahlberg s. 49.

LANSÅ
FASTIGHETER

Box 3035, 400 10 Göteborg
www.lansa.se