

2022

Årsredovisning

LANSA
FASTIGHETER



Trygga hem för stolta hyresgäster

Lansa Fastigheter skapar värde genom att utveckla, förvärva och långsiktigt 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 tio bolag inom Länsförsäkringssfären.

2 074

bostäder i
förvaltning

200

hyresintäkter,
mkr

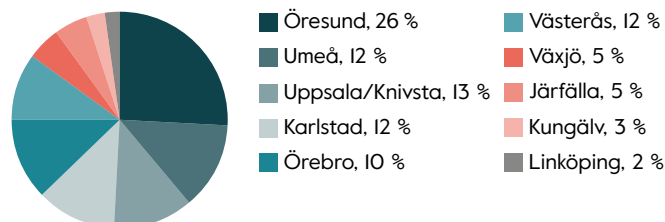
1 623

bostäder
i produktion

6 139

marknadsvärde,
mkr

Andel av marknadsvärde, %



INLEDNING		OMVÄRLD OCH MARKNAD		VERKSAMHET		HÅLLBARHET		FINANSIERING		FORMELL ÅRSREDOVISNING		BOLAGSSTYRNING OCH UPPLYSNINGAR	
Lansa i korthet	2	Omvärldstrender	12	Verksamhet	18	En vision som förpliktigar	26	Fastigheternas värdering	35	Innehåll	44	Bolagsstyrningsrapport	86
Året i sammandrag	4	Svensk ekonomi	13	Förvaltning och uthyrning	20	Intressent- och väsentlighetsanalys	28	Finansiering	36	Förvaltningsberättelse	45	Styrelse	88
Vd-ord	6	Bostadsmarknaden	14	Expansion	22	Klimatansvar och cirkulär ekonomi	29	Risker och riskhantering	38	Räkenskaper	51	Ledning	89
Strategisk inriktning	8	Lansas orter	16	Lagerkransen – hållbart i alla delar	24	Hållbar energianvändning	30	Omvärldsrelaterade risker	39	Noter	61	Ordlista	90
Lansas värdeskapande	10					Ekosystemtjänster	31	Verksamhetsrelaterade risker	40	Revisionsberättelse	83	Definitioner	91
Investment case	11					Hållbara livsstilar och ansvarstagande	32	Finansiella risker	41				
						Hållbara finanser och inköp	33	Flerårsöversikt	42				
								Nyckeltal och andra data	43				

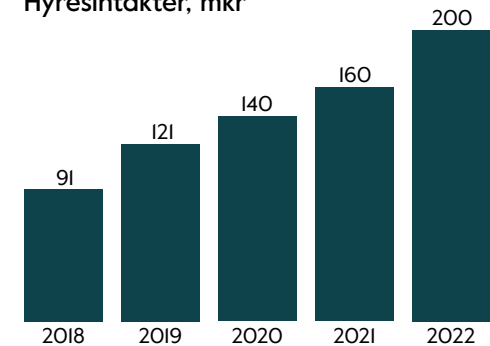


Starkt år på utmanade marknad

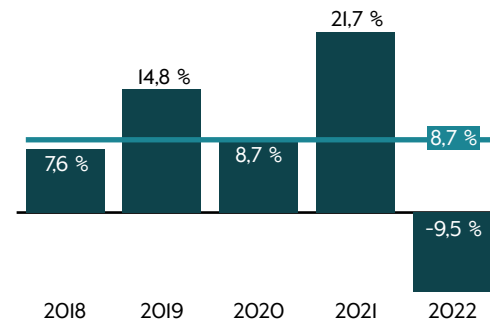
- Utmanande marknad med stigande räntor och högre direktavkastningskrav stärker hyresrätten som boendeform samt skapar möjligheter till expansion för aktörer med starka finanser och stabila ägare.
- Fortsatt fokus på att säkerställa en konkurrenskraftig kostnadsbild inom både förvaltning och projektutveckling för att möta förändrade förutsättningar på marknaden.
- Inflyttning i tre färdigutvecklade fastigheter med totalt 352 bostäder.
- Förvärv av ett projekt samt en förvaltningsfastighet med totalt 314 bostäder samt produktionsstart av sammanlagt 1 010 nya bostäder.
- Fortsatt utveckling av bolaget genom förstärkt organisation, implementering av nya förvaltningsavtal och ett tydligt hållbarhetsfokus.

Året i sammandrag	2022	2021	2020
Hysesintäkter, mkr	200	160	140
Fastighetskostnader, mkr	-59	-47	-37
Driftnetto, mkr	141	114	104
Förvaltningsresultat, mkr	91	82	75
Värdeförändringar fastigheter, mkr	-449	433	49
Finansnetto, mkr	-38	-21	-20
Resultat före skatt, mkr	-359	515	124
Marknadsvärde fastigheter, mkr	6 139	5 190	3 404
Avkastning på eget kapital, %	-9,5	21,7	8,7
Överskottsgrad, %	73	71	74
Vakansgrad, %	1,3	1,4	1,8
Belåningsgrad, %	51,6	49,5	58,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	5,0	4,7
Antal bostäder i förvaltning	2 074	1 666	1 511
Antal bostäder i produktion	1 623	965	369

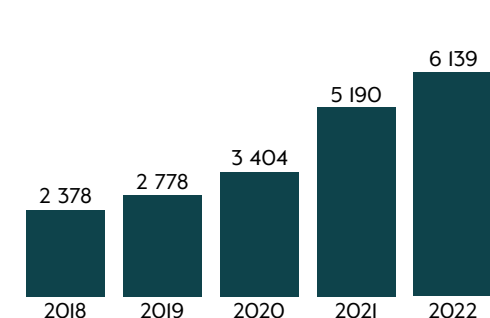
Hysesintäkter, mkr



Avkastning på eget kapital



Utveckling av fastighetsvärdet, mkr



Q1

- Förvärv av projektet Bona Terra med 258 bostäder i Lund.
- Produktionsstart för 247 bostäder i projekten Gullviva och Mandelblom, Knivsta, samt 126 bostäder i projekt Äppelunden, Järfälla.
- Inflyttning i 108 bostäder i Pilen, Västerås.
- Slutförande av emissioner om totalt 1,4 mdkr för fortsatt expansion.

Q2

- Produktionsstart för 258 bostäder i projektet Bona Terra, Lund.
- Produktionsstart för 202 bostäder i projektet Florist, Uppsala.
- Inflyttning i 82 bostäder i Lagerkransen, Lund.
- Beslut om CO₂-neutralitet avseende fjärrvärmeförsörjning till samtliga fastigheter.

Q3

- Förvärv av fastigheten Kungsljuset med 56 bostäder och förskola i Västerås.
- Produktionsstart för 177 bostäder i projektet Journalen, Malmö.
- Antagande av nytt hållbarhetsprogram.

Q4

- Inflyttning i 162 bostäder i Sjömärket, Västerås.
- Förstärkt organisation genom rekrytering av fastighetsutvecklingschef samt controller.
- Förberedelser för nyemission om 1 Mdkr under första kvartalet 2023.

Florist, Uppsala



Bona Terra, Lund



Redo för fortsatt tillväxt

2022 innebar utmaningar för samhällen, branscher och företag. Inom Lansa använde vi tiden till att minska vår belåningsgrad samtidigt som vi presterade ett starkt förvaltningsresultat. Tillsammans med trygga och kapitalstarka ägare innebär det att vi har goda möjligheter att växa kortsiktigt i en turbulent marknadssituation och sedan vidare när marknaden stabiliseras.

Lansa har gått från ett fastighetsvärde på knappt 800 mkr när bolaget bildades 2016 till drygt 6,1 mdkr i slutet av 2022. Idag har vi en av de starkaste portföljerna med bostadsfastigheter i Sverige sett ur både ett läges- och ett hållbarhetsperspektiv. I början av 2022 slutförde vi två nyemissioner om totalt 1,4 mdkr för att finansiera vår fortsatta resa mot ett fastighetsvärde på 15 mdkr vid utgången av 2026.

Under de senaste åren har marknadsförutsättningarna förändrats markant. Detta ställer krav på oss att kunna anpassa våra affärsprocesser för den fortsatta långsiktiga framdriften och expansionen av vår verksamhet.

Ett omvälvande år

När Ryssland invaderade Ukraina i februari 2022 innebar det att de tecken vi redan sett på leveransstörningar, energibrist och stigande priser blev märkbara för alla. För oss inom fastighetsbranschen betydde det ett slut på en nästan 15 år lång period av sjunkande direktavkastningskrav och stigande fastighetsvärderingar.

För många i branschen är det ett hårt uppvaknande. Inom Lansa hade vi dock redan dragit ner på expansionstakten på grund av de snabbt stigande fastighetsvärdena mot slutet av 2021. Istället använde vi en del av vår kassa för att minska vår skuldsida och därmed dämpa effekterna av de stigande räntorna.

Tillväxt och starkt förvaltningsresultat

När vi nu ser tillbaka på 2022 kan vi notera att vi lyckades kombinera fortsatt expansion med en minskad ränteexponering. Vår fastighetsportfölj expanderade med en miljard kronor. Samtidigt minskade vi vår belåningsgrad till 52 procent från att historiskt ha legat på cirka 60 procent.

Resultatmässigt ökade vi vårt driftnetto med 29 procent till 146 mkr. Vi ökade förvaltningsresultatet med 17 procent till 91 mkr. Detta visar på att vi har en sund verksamhet som genererar stabila kassaflöden. Samtidigt hade vi en negativ resultateffekt på 455 mkr från värdeförändringar av fastigheter. Trots detta ligger vårt femåriga genomsnitt för avkastning på eget kapital på 8,7 procent, vilket är klart över målet på 6 procent.



Över 1 000 produktionsstartade lägenheter

Vår expansion av portföljen skedde i huvudsak genom färdigställande av projekt. Det var Pilen och Sjömärket i Västerås samt Lagerkransen i Lund. Totalt handlar det om 352 moderna lägenheter i hållbara fastigheter på attraktiva adresser.

Under 2022 byggstartade vi drygt 1 000 nya lägenheter i Knivsta, Järfälla, Lund, Uppsala och Malmö. Det innebär att vi fortsätter stärka våra positioner i expansiva regioner samt att vi erbjuder fler människor attraktivt och hållbart boende.

Förstärkt hållbarhetsarbete

Lansa ska vara Sveriges grönaste bostadsbolag som får människor att känna sig stolta. Vi har höga ambitioner på hållbarhetsområdet, vilka skärptes ytterligare under 2022. Vi ska vara koldioxidneutrala senast 2030.

För att nå dit antog vi ett nytt hållbarhetsprogram som spänner över fem olika områden med tydliga mål. Implementeringen av det nya programmet inleddes under året och vi kommer löpande att rapportera utvecklingen.

Marknadsutveckling

2022 innebar en hel del utmaningar och det råder fortfarande osäkerhet om vart marknaden är på väg. Jag noterar ändå flera skäl till att se möjligheter

framåt. Vi har en stabil uthyrning med låga vakanser och hyresjusteringarna blir något bättre än vi prognosticerat.

De stigande räntorna under 2022 skapade osäkerhet i fastighetsmarknaden, och påverkar både avkastningskrav och förvaltningsresultat. Kortsiktigt kommer många fastighetsaktörer att tvingas till försäljningar för att uppfylla villkor i finansieringsavtal och stärka sina förvaltningsresultat. Såväl förvaltningsbolag, projektutvecklare och entreprenörer kommer att behöva frigöra kapital genom avyttringar av fastigheter, projekt och mark.

Detta ger affärsmöjligheter för aktörer som Lansa. Vårt ägarperspektiv och vår verksamhet är långsiktig och bygger på trygg stabil avkastning på bostadsfastigheter.

Möjligheter för Lansa

Vi har en stark finansiell position med en anpassad belåningsgrad samt en stabil bas i förvaltningsfastigheter och i de projekt som är säkrade med befintlig kapitalstruktur. Dessutom har vi, genom våra ägare inom Länsförsäkringssfären, en stark förankring i det finansiella systemet. Sammantaget ger detta oss ett unikt utrymme att agera när möjligheterna öppnas på marknaden.

Därför bjöd vi i februari 2023 in till en nyemission som riktade sig till nuvarande och presumtiva ägare inom

Länsförsäkringssfären. Vår avsikt är att fortsätta växa mot målet om ett säkrat fastighetsvärde om 15 mdkr 2026. Tillväxten ska ske på samma ansvarsfulla sätt som hittills och med kontrollerad risk. Vi tittar först och främst på objekt på de orter där vi redan finns för att därmed stärka redan gjorda investeringar och etableringar. Det kan handla om framtida eller pågående projekt, befintliga fastigheter eller hela bestånd.

Emissionen stänger i slutet av mars och bedöms ge avsevärt kapitaltillskott och utrymme för kloka förvärv i en marknad med värdepotential framåt. Det innebär en möjlighet i rådande marknadsläge som, tillsammans med en sund verksamhet och en stark organisation, ger skäl till optimism inför framtiden.

Lansa är nu en etablerad fastighetsaktör på den svenska bostadsmarknaden. Vi har ett starkt varumärke, erbjuder fina nyproducerade och hållbara bostäder i strategiska lägen. Med en kompetent organisation på plats och dedikerade ägare kommer vi nu att ta Lansa vidare mot högt uppsatta mål.

Göteborg i mars 2023

Claes Malmkvist, VD

Strategisk inriktning

Vision

Det gröna bostadsbolaget som får människor att känna sig stolta.

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.

Löfte

Trygga hem för stolta hyresgäster.

Kärnvärden

- Stolta
- Professionella
- Trovärdiga

Strategier

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. Lansa förvärvar såväl färdiga bostadsfastigheter som bostadsprojekt och mark för utveckling. Därtill arbetar vi strukturerat och riktat för att få kommunala markanvisningar och för att komma i fråga för lokala transaktioner.

Verksamhet

Våra kunder ska alltid känna sig nöjda och trygga i mötet med oss och våra samarbetspartners. Vi har stor kunskap inom uthyrning, förvaltning samt utveckling av bostäder och bostadsfastigheter. Lansa har rutiner för drift av ett geografiskt spritt bestånd samt en organisation som gör det möjligt att skala upp verksamheten. Våra samarbetspartners kontrakteras utifrån god marknadskännedom och efter konkurrensutsatta upphandlingar.

Hållbarhet

Lansa ska vara det mest gröna bostadsbolaget samt ligga i framkant inom hållbarhet. Vi har därför definierat fem prioriterade hållbarhetsområden: Klimatansvar och cirkulär ekonomi, hållbar energianvändning, ekosystemtjänster, hållbara livsstilar och ansvarstagande samt hållbara finanser och inköp.

Mål och måluppfyllelse

Långsiktiga mål	Utfall 2022	Historisk måluppfyllelse	Kommentar												
Avkastning på eget kapital: 6 %	-9,5 %	<table><tr><th>År</th><th>Avkastning på eget kapital (%)</th></tr><tr><td>2018</td><td>5</td></tr><tr><td>2019</td><td>12</td></tr><tr><td>2020</td><td>8</td></tr><tr><td>2021</td><td>20</td></tr><tr><td>2022</td><td>-9,5</td></tr></table>	År	Avkastning på eget kapital (%)	2018	5	2019	12	2020	8	2021	20	2022	-9,5	Förvaltningsresultatet är i nivå med förväntningarna men avkastningen påverkades under året av negativa värdeförändringar på fastigheter. Under de senaste fem åren uppgår den genomsnittliga avkastningen till 8,7 procent.
År	Avkastning på eget kapital (%)														
2018	5														
2019	12														
2020	8														
2021	20														
2022	-9,5														
Säkerställt fastighetsvärde 2026: 15 mdkr	8 487 mkr	<table><tr><th>År</th><th>Säkerställt fastighetsvärde (Mkr)</th></tr><tr><td>2018</td><td>2 000</td></tr><tr><td>2019</td><td>2 500</td></tr><tr><td>2020</td><td>5 000</td></tr><tr><td>2021</td><td>7 500</td></tr><tr><td>2022</td><td>8 487</td></tr></table>	År	Säkerställt fastighetsvärde (Mkr)	2018	2 000	2019	2 500	2020	5 000	2021	7 500	2022	8 487	Expansionen har under de senaste fem åren följt planen. Under 2022 avstannade dock transaktionsmarknaden som en följd av omvärldsförändringar. Säkerställt fastighetsvärde inkluderar avtalade projekt och förvärv.
År	Säkerställt fastighetsvärde (Mkr)														
2018	2 000														
2019	2 500														
2020	5 000														
2021	7 500														
2022	8 487														
Utsläpp av CO ₂ e 2030: Nettonoll	4,2 kg/BOA	<table><tr><th>År</th><th>Utsläpp av CO₂e (kg/BOA)</th></tr><tr><td>2020</td><td>4,5</td></tr><tr><td>2021</td><td>4,5</td></tr><tr><td>2022</td><td>4,2</td></tr></table>	År	Utsläpp av CO ₂ e (kg/BOA)	2020	4,5	2021	4,5	2022	4,2	Lansa sänkte under året utsläppen av CO ₂ e med 12,5 procent för scope 1 och 2. Det långsiktiga målet inkluderar även scope 3 som kommer att börja mätas under 2023.				
År	Utsläpp av CO ₂ e (kg/BOA)														
2020	4,5														
2021	4,5														
2022	4,2														



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

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.

Förvaltning och uthyrning genom centralt upphandlade aktörer med lång erfarenhet och lokal förankring. Upphandling och styrning sköts av en central organisation med djup kompetens och stor erfarenhet.

Skapat värde

Hyresgäster

Attraktiva, hållbara och trygga hem.

Ägare

Långsiktigt stabil avkastning till låg risk.

Leverantörer och samarbetspartners

En långsiktig och drivande partner för gemensam utveckling.

Medarbetare

Attraktiv och utvecklande arbetsplats med stort fokus på hälsa och hållbarhet.

Samhället

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



Investment case

1

En långsiktigt 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. Vi gör inga kort-siktiga affärer, utan vår investeringshorisont är evig. Det innebär också att vi går in i fastigheter som håller hög kvalitet och ligger i bra lägen. Det ger förutsättningar för stabil och förutsägbar direktavkastning med låg risk.

2

En etablerad aktör med track record

Under de sex år som Lansa funnits har vi haft en stabil och positiv utveckling. Den genomsnittliga avkastningen på eget kapital har varit 8,7 procent. Vi har idag en organisation för förvaltning, projektutveckling och fortsatt expansion samt en affärsmässig bolagsstyrning som lever upp till de krav som ställs på börsnoterade bolag.

3

Ett rikstäckande bestånd med låg risk

Vi investerar i hyresfastigheter i kransen till svenska storstäder samt i regionstäder med dynamiskt näringsliv, högskolor och universitet samt i anslutning till kollektivtrafikhubbar. Det innebär att vi exponeras mot likvida fastighetsmarknader i hela Sverige – en geografisk diversifiering som minskar risken.

4

Starka ägare med gemensam agenda

Lansa ägs av tio bolag inom Länsförsäkringssfären. Det är bolag med likartad verksamhet, delade värderingar och gemensam ägaragenda. För ägarna är 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 att skapa hållbara och trygga bostäder. Därmed är vi också en aktör i utvecklingen av de orter där vi äger fastigheter, vilket även ligger i linje med våra ägares starka lokala förankring. Vi har sedan starten haft stort fokus på miljö- och klimatfrågorna med målet att vara det mest gröna bostadsbolaget. Det kommer både hyresgäster och ägare till del.

Omvärldstrender

På bara tre år har världen skakats av två stora kriser som påverkat och påverkar människor, företag och samhällen. Samtidigt fortsätter de globala megatrenderna globalisering, urbanisering och digitalisering att prägla utvecklingen i stort som smått. På detta tar hållbarhetsfrågorna en alltmer självklar plats inom politik, näringsliv och människors vardag.

2020-talets tre första år har varit omtumlande. I samma stund som decenniet inleddes kom de första rapporterna om ett nytt och dittills okänt virus i Kina. Därefter kastades Sverige och världen in i en pandemi med påföljande nedstängningar. När sedan restriktionerna släpptes efter två år invaderade Ryssland Ukraina med nya utmaningar som följd.

Inflation och stigande räntor

Det senaste året har framför allt präglats av den energikris och de kraftigt stigande priser som följt i spåren av komponentbrist, störningar i de globala varuflödena och den ryska invasionen. Internationella valutafonden (IMF) talar i sin senaste prognos om en global "Cost-of-Living-Crisis" där allt fler människor och hushåll får det allt svårare att få ihop ekonomin.

Med inflationen kommer också höjda räntor både globalt och här i Sverige.

Stabila makrotrender

Samtidigt finns det ett antal underliggande trender som ligger fast. Globaliseringen rullar på, liksom urbaniseringen och digitaliseringen, vilka båda har en direkt påverkan på bostadsmarknaden.

Urbanisering innebär en kontinuerlig inflyttning till de större städerna. Sverige är ett av världens mest urbaniserade länder och utvecklingen fortsätter. Under senare år är det framför allt de mellanstora städerna och kommunerna kring de tre största städerna som vuxit snabbast. I slutet av 2021 bodde hälften av Sveriges befolkning i någon av de 33 största kommunerna.

Digitalisering gör att vi både kan addera nya tjänster kopplade till exempelvis vårt boende och effektivisera användningen av bland annat el och vatten. Den pågående energikrisen kommer att skynda på övergången till smarta hem samtidigt som digitaliseringen bidrar till både trygghet och bekvämlighet.

Hållbarhet en självklarhet

Även om utvecklingen ibland går långsamt, så tas hela tiden många små och stora steg för ett mer hållbart samhälle. Ingen fastighetsägare kan idag strunta i klimatet. Ägare, banker, myndigheter, samarbetspartners och hyresgäster driver samtliga på utvecklingen. Dessutom bidrar den ekonomiska verkligheten med stigande energipriser till ett behov av att effektivisera användningen av el, värme och vatten. Till detta kommer trygghetsfrågan som fortsatt dominerar nyhetsrapporteringen och där alla fastighetsägare både har ett ansvar och en möjlighet att bidra.

Svensk ekonomi

Inflationen steg under 2022 från 4,1 till 9,5 procent. Ökningen berodde främst på stigande energipriser, vilka i sin tur påverkar priset på många andra varor, men också på tidigare flaskhalsar i de globala logistikkedjorna.

För att möta inflationen inledde Riksbanken en serie höjningar av styrräntan, vilket bland annat påverkat boräntorna. När dessa i juli steg till i genomsnitt 2,2 procent var det första gången på åtta år som de var över 2 procent. Därefter har Riksbanken höjt styrräntan ytterligare två gånger, vilket ledde till att bolåneräntan vid årsskiftet låg på i genomsnitt 4,3 procent.

Inflation och höjda räntor pressar hushållen som måste minska sin konsumtion, vilket i sin tur leder till en ekonomisk nedgång. Konjunkturinstitutet räknade i sin decemberprognos med att svensk ekonomi krymper med 0,9 procent under 2023 och att vi går in i en lågkonjunktur som varar till och med 2025. Både KI och andra bedömare räknar med ytterligare en eller ett par räntehöjningar innan räntekurvan planar ut för att sedan börja falla under andra halvåret 2023.

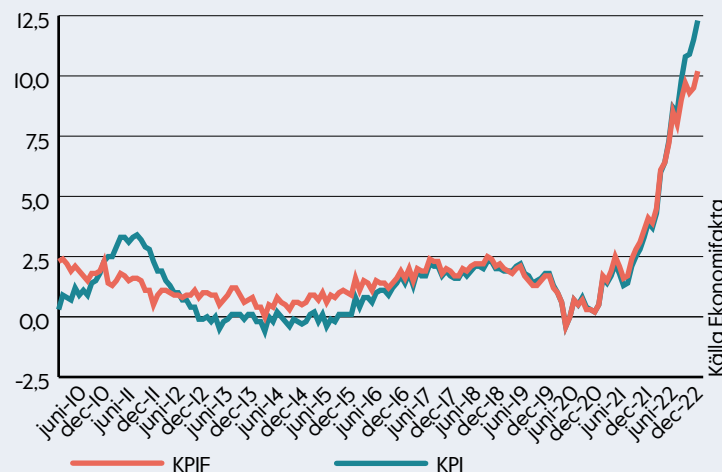
Obalanser i kompetensförsörjningen och en svag krona gör dock att effekterna på arbetslösheten begränsas och KI bedömer att den stannar på strax över 8 procent, vilket är lägre än under 2021.

De höjda räntorna har hittills främst drabbat boende i bostadsrätt och småhus. Det innebär att hyresrätten stärkt sin position på marknaden. En betydande del av denna förändring förväntas bestå även efter genomförda justeringar av hyresnivåerna.

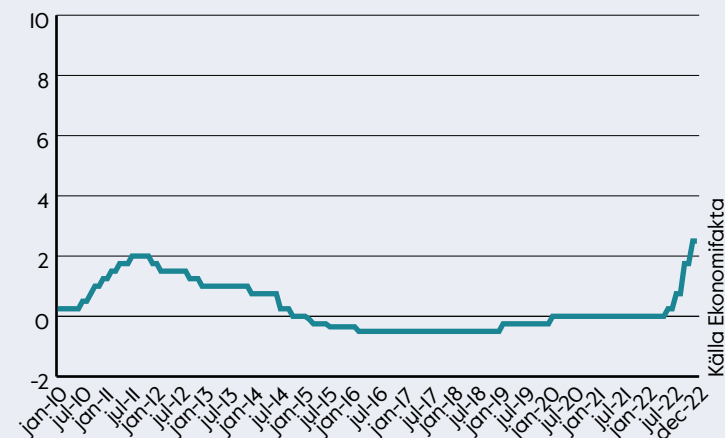
Konjunkturinstitutets prognos, december 2022

	2023	2024	2025
BNP till marknadspris	2,7	-1,1	1,3
Arbetslöshet	7,4	8,1	8,1
Inflation (KPIF)	7,7	5,2	1,0
Styrränta	2,50	2,50	1,75
Tioårig statsobligationsränta	1,5	1,8	1,9

Inflationstakten, %



Styrräntans utveckling, %



Bostadsmarknaden

Marknaden för hyreslägenheter styrs av utbud och efterfrågan. Under 2022 inleddes en kraftig inbromsning av bostadsbyggandet samtidigt som befolkningen fortsatte att öka på de orter där Lansa äger fastigheter. Stigande räntor och ansträngda finanser hos många aktörer förväntas leda till en ökad aktivitet på transaktionsmarknaden med möjligheter till goda affärer för ett företag som Lansa, med solid ekonomi och stabila ägare.

Enligt Boverkets regionala bostadsmarknadsanalyser rådde det under 2022 underskott på bostäder i 204 av 290 kommuner. Det är en marginell minskning jämfört med föregående år. Samtidigt uppgav totalt 66 kommuner att bostadsmarknaden är i balans.

Minskat byggande

Efter några år med minskande underskott finns det dock tecken som tyder på att utvecklingen kan komma att stanna av under kommande år. Framför allt spås en kraftfull inbromsning i bostadsbyggandet. Från toppen 2021 då 71 500 bostäder byggstartades minskade antalet byggstartar till 59 000 under 2022. Boverkets prognos för 2023 är att endast 33 000 nya bostäder kommer att byggstartas, vilket kommer medföra ökande bostadsunderskott på orter med kraftig befolkningstillväxt.

Inbromsningen i byggandet beror framför allt på ökande kostnader för bostadsproduktion och stigande

räntor, vilket tillsammans med ökande osäkerhet i omvärlden, leder till högre direktavkastningskrav. Detta påverkar både bygg- och fastighetsbolag som i många fall har varit högt belånade och konsumenter, vilka ser över sina boendekostnader.

Lansa finns på attraktiva orter

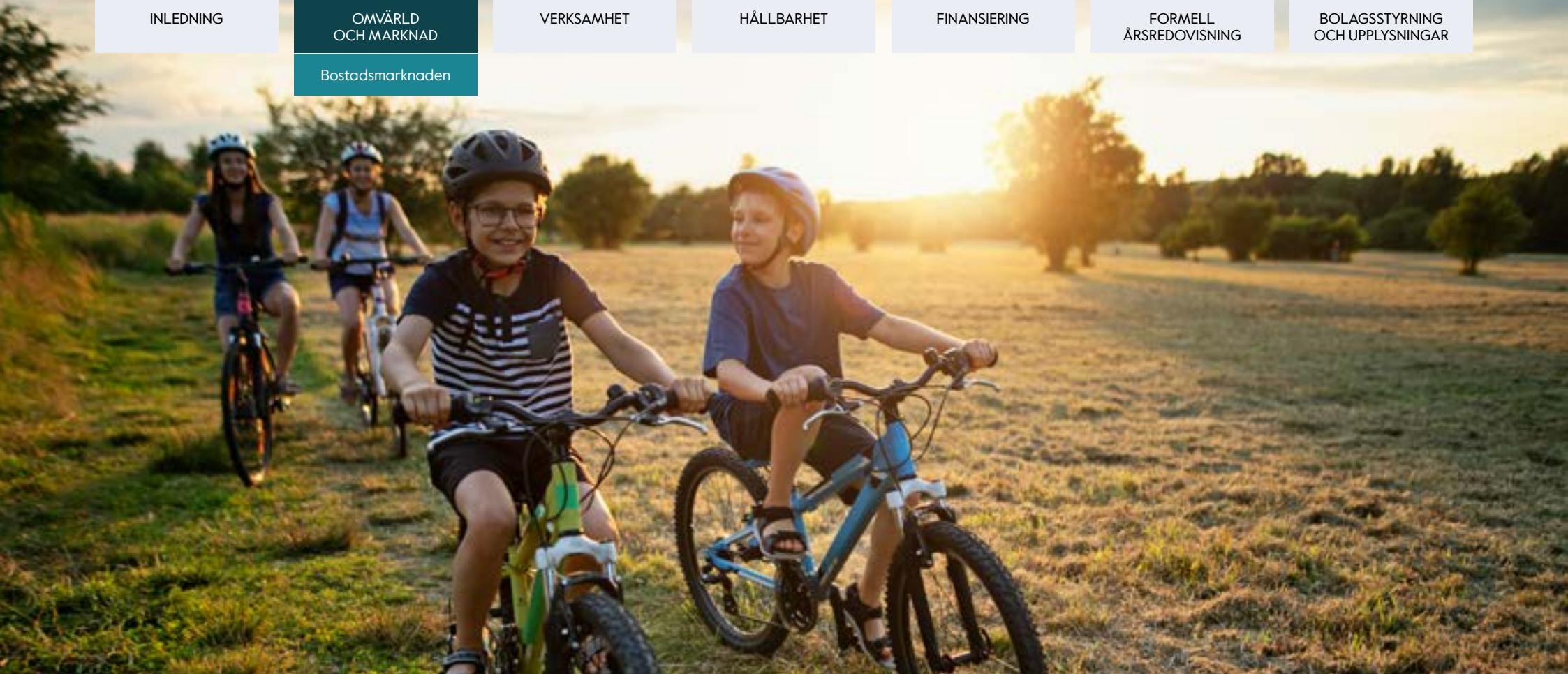
Förutsättningarna på bostadsmarknaden skiftar kraftigt beroende på var i landet man befinner sig. På universitetsorter samt i och kring storstäderna förväntas marknaden på sikt vara fortsatt god med fortsatt inflyttning, ökande inkomster och låg arbetslöshet.

De orter där Lansa äger fastigheter har vuxit med 36 procent, eller drygt 400 000 invånare, sedan millennieskiftet. Trots omfattande nyproduktion finns det ett ackumulerat underskott på bostäder som förväntas bestå i och med nedgången i byggandet.

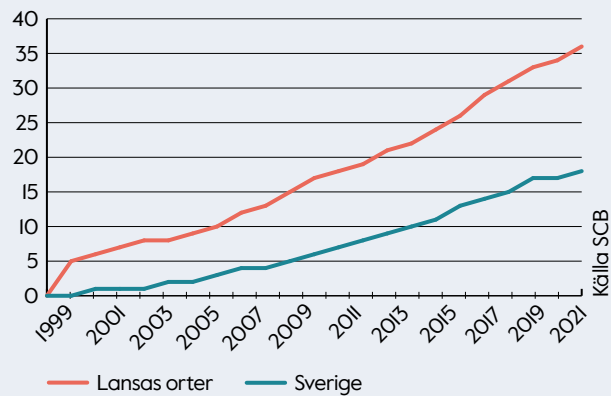
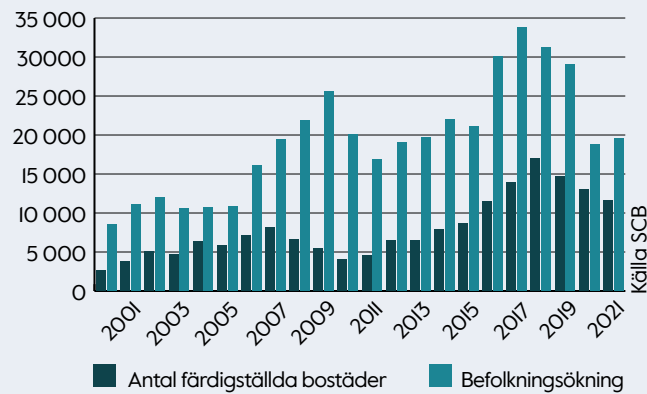
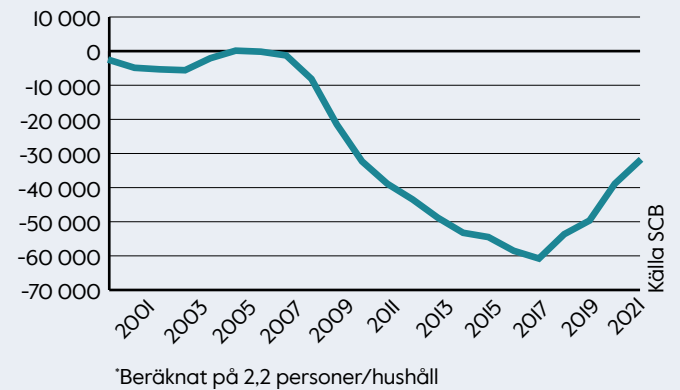
Möjligheter på transaktionsmarknaden

Inledningen av 2022 innebar kulmen för en lång tid av stigande fastighetsvärderingar. Därefter präglades transaktionsmarknaden av stor osäkerhet med betydande glapp mellan säljarnas och köparnas respektive prisförväntningar.

Nu börjar detta glapp krympa samtidigt som det fortsätter komma ut objekt till försäljning. Det handlar om alltifrån planerade och pågående projekt till befintliga fastigheter och hela bestånd. Motiven att sälja är i de flesta fall ökade krav från banker och andra finansiärer samt en vilja att sänka sin belåningsgrad och därmed räntekostnaderna. Det öppnar möjligheter för aktörer med stark ekonomi och solida ägare.



Befolkningstillväxt, %

Befolkningsökningen är större än
bostadsbyggandet på Lansås orterAckumulerat antal färdigställda bostäder i
förhållande till befolkningstillväxt på Lansås orter*

Lansas orter

Lansas fastigheter finns i flera av Sveriges mest expansiva och attraktiva städer och regioner. Orterna präglas i de flesta fall av stark befolkningsutveckling, högt utbildade invånare med goda ekonomiska förutsättningar och ett strukturellt underskott på bostäder.

Lansas orter är ofta centrum i större arbetsmarknadsregioner, vilket bidrar till både dynamik och motståndskraft vid ekonomiska nedgångar. Vårt bestånd finns i sju av Sveriges tio största och snabbast växande arbetsmarknadsregioner.

Umeå



Umeå är en tillväxtmotor i norra Sverige med en arbetsmarknadsregion som omfattar mer än 160 000 invånare. Här finns både universitet och en tillverkningsindustri med lång historia kopplad till bland annat skogsindustrin. Umeå har en ung och välutbildad befolkning. Varje år startas cirka 700 företag i kommunen – många inom kreativa näringar. Under senare år har Umeå vuxit och även om byggandet tagit fart råder fortsatt underskott på bostäder i kommunen.

	Antal invånare	Befolkningsökning*
Umeå	131 810	14 %

Örebro



Örebro är en universitetsstad och näringslivet präglas av mångfald och bredd. Med sitt strategiska läge mellan Oslo, Göteborg, och Stockholm är staden en viktig hubb för transport, logistik och lagerhantering. Staden hamnar ofta högt i olika rankningar av företagsklimatet. Arbetsmarknadsregionen är Sveriges fjärde största och omfattar drygt 300 000 invånare. Bostadsmarknaden i Örebro och omgivande kommuner är i obalans och det råder underskott.

	Antal invånare	Befolkningsökning*
Örebro	157 730	16 %

Västerås



Västerås är centrum för flera företag som ligger i frontlinjen när Sverige och världen ska ställa om till hållbar produktion och användning av el. Här har ABB, Westinghouse, Bombardier och Northvolt stora anläggningar. Staden är centrum i en arbetsmarknadsregion med 280 000 invånare. I Västerås finns också Sveriges största högskola. Stadens attraktivitet återspeglas i en bostadsmarknad med underskott.

	Antal invånare	Befolkningsökning*
Västerås	158 358	15 %

Karlstad



Karlstad är navet i Sveriges åttonde arbetsmarknadsregion med fler än 210 000 invånare. Staden är även ett centrum för pappers- och massaindustrin med 250 företag inom sektorn. Karlstad är också en universitetsstad och en shopping-, evenemangs- och besöksstad med en expansiv tjänstesektor. Detta har bidragit till att Karlstad vuxit kraftigt. Idag råder underskott på bostäder inte bara här utan i de flesta kommuner runt omkring.

	Antal invånare	Befolkningsökning*
Karlstad	96 167	12 %

*Befolkningsstillväxt sedan 2010.

Uppsala/norra Stockholm



Tillsammans med Stockholm bildar Uppsala en av Europas mest intressanta tillväxtregioner. Näringslivet är diversifierat och består av en mångfald av branscher där drygt 80 procent av Sveriges samtliga näringsgrenar finns representerade. I den gemensamma arbetsmarknadsregionen bor nästan 3 miljoner invånare.

Uppsala är en av landets ledande universitetsstäder och ett centrum för läkemedelsutveckling och life science. Här finns även ledande företag inom ICT och CleanTech. Staden har en ung och välutbildad befolkning.

Järfälla ligger två mil nordväst om Stockholm med stora friluftsområden samt ett stort utbud av shopping. Järfälla är en tillväxtkommun med stor inflyttning samt ett brett näringsliv med många mindre företag. Största privata arbetsgivare är försvarskoncernen SAAB.

Knivsta, strax söder om Uppsala, har haft en av Sveriges största befolkningsökningar sedan millennieskiftet. Invånarna i Knivsta har lägst genomsnittsalder i Sverige. Utbildningsnivå, förvärvsfrekvens och snittinkomst ligger en bra bit över riksnittet.

	Antal invånare	Befolkningsökning*
Uppsala	241 406	22 %
Järfälla	84 723	28 %
Knivsta	20 048	36 %
Totalt	346 177	24 %

*Befolkningstillväxt sedan 2010.

Linköping



I **Linköping** finns ledande företag i framtidsbranscher som IT, miljöteknik och medicinteknik. Här finns även stora aktörer som försvarskoncernen Saab och Ericsson, liksom flera statliga myndigheter. Tillsammans skapar det en dynamisk arbetsmarknadsregion med nästan 300 000 invånare. Bredden innebär att det finns jobb för flera personer i ett hushåll, vilket gör den attraktiv för högt utbildade. Liksom de flesta kommuner i Östergötland har Linköping underskott på bostäder.

	Antal invånare	Befolkningsökning*
Linköping	166 612	14 %

Växjö



Växjö har ett varierat näringsliv med stor tillväxt av framför allt mindre företag. I skärningspunkten mellan den smäländska entreprenörsandan och Linnéuniversitetets kunskapscentra växer nya företag fram inom både traditionella och nya näringar. Staden är centrum i en arbetsmarknadsregion med nästan 150 000 invånare. Det strategiska läget har också gjort Växjö till en attraktiv logistikstad. På bostadsmarknaden råder det underskott.

	Antal invånare	Befolkningsökning*
Växjö	96 854	17 %

Göteborgsregionen/Kungälv



Göteborgsregionen är sedan länge hjärtat i svensk och nordisk exportindustri. Under senare år har regionen även utvecklats till ett internationellt centrum för elektrifierade transportlösningar – på land, till sjöss och i luften. Arbetsmarknadsregionen omfattar nästan 1,5 miljoner människor och arbetslösheten är lägst bland de svenska storstadsregionerna. Kungälv är en av Göteborgs kranskommuner och har under senare år haft en stark befolkningstillväxt. Här bor närmare 50 000 invånare och det råder underskott på bostäder.

	Antal invånare	Befolkningsökning*
Kungälv	48 915	19 %

Öresund



Öresund (Helsingborg, Lund, Malmö och Ystad)
Öresundsregionen omfattar totalt över 4 miljoner invånare, 12 universitet och 26 procent av Sveriges och Danmarks samlade BNP.

På den svenska sidan av sundet finns ett växande och dynamiskt näringsliv inom ett stort antal näringar såsom bland annat handel och logistik, bio- och medicinteknik, IT samt livsmedel. Lunds universitet är ett av Sveriges äldsta lärosäten och Malmö universitet ett av de yngsta. Totalt studerar 55 000 studenter vid de båda universiteterna. Arbetsmarknadsregionen Malmö-Lund omfattar hela västra Skåne och är med sina 1,2 miljoner invånare Sveriges tredje största.

Bostadsmarknaden i Skåne visar på underskott i nästan samtliga kommuner. Allra störst är trycket på bostadsmarknaden i de västra och södra delarna av länet. Sedan millennieskiftet har Helsingborg, Lund, Malmö och Ystad tillsammans vuxit med mer än 150 000 invånare.

	Antal invånare	Befolkningsökning*
Malmö	365 165	22 %
Helsingborg	150 574	17 %
Lund	128 056	16 %
Ystad	31 626	12 %
Totalt	675 421	19 %

Verksamhet

Vi erbjuder trygga hem för stolta hyresgäster genom att utveckla, förvärva och förvalta bostadsfastigheter. I alla etableringar ställs höga krav på läge, kvalitet, hållbarhet och trygghet. Investeringarna är långsiktiga, vilket genererar stabil avkastning till låg risk.

Vi expanderar genom förvärv av förvaltningsfastigheter, projekt och mark i storstadsområden och regionstäder i tillväxt. Lansa är inriktat på bostadsfastigheter med hög standard, i attraktiva lägen samt med tydlig hållbarhetsprofil. Vi investerar främst i regioner där vi redan äger fastigheter. Investeringar är en naturlig del av verksamheten och sker löpande.

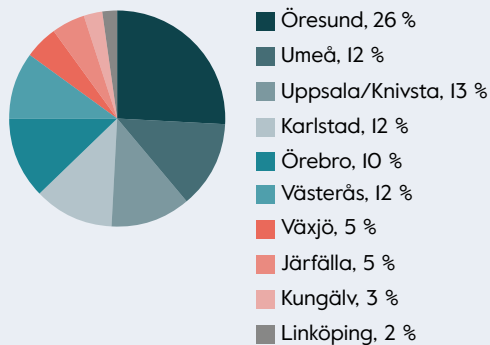
Fastighetsbestånd

Vi äger 22 fastigheter i 14 växande regionstäder över hela Sverige. Fastigheterna finns framför allt i kransen kring storstäder samt på universitets- och högskoleorter i några av Sveriges mest expansiva regioner.

Beståndet delas in i:

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

Andel av marknadsvärde, %



Bostadsbestånd

Fastighetstyp	Antal lägenheter	Marknadsvärde, mdkr*
Förvaltningsfastigheter	2 074	4,7
Pågående förvärv	1 291	3,0
Pågående projekt	332	0,8
TOTALT	3 697	8,5

* Säkerställt fastighetsvärde, inkluderar avtalade projekt och förvärv.

Geografisk spridning bostäder

Ort/region	Antal lägenheter	Marknadsvärde, mdkr*
Öresund	944	2 225
Umeå	535	1 039
Uppsala/Knivsta	493	1 124
Karlstad	459	1 035
Örebro	408	885
Västerås	395	981
Växjö	176	387
Järfälla	126	423
Kungälv	89	214
Linköping	72	174
TOTALT	3 697	8 487



Förvaltning och uthyrning

Lansas förvaltning tillfördes fyra nya fastigheter under 2022. Samtidigt ledde vårt målmedvetna arbete till minskade vakansnivåer. Den största utmaningen utgjordes av det ökande kostnadsläget.

Våra 22 fastigheter förvaltas av utvalda samarbetspartners med lång erfarenhet av fastighetsförvaltning och stor kunskap om de lokala förhållandena. Våra samarbetspartners kontrakteras utifrån god marknadskännedom och efter konkurrensutsatta upphandlingar. Utöver god service till hyresgästerna innebär denna modell också möjligheter att skala upp verksamheten i takt med att fastighetsbeståndet växer.

Under 2022 implementerade vi nya och enhetliga förvaltningsavtal för hela beståndet. De nya avtalen täcker både den dagliga förvaltningen och specialfunktioner såsom energieffektivisering. Samtidigt förstärktes den egna organisationen för att säkerställa kvalitet och uppföljning samt möjliggöra fortsatt expansion.

Vi antog också ett nytt hållbarhetsprogram, vilket presenteras på sidorna 26–33. Programmet har stor betydelse för förvaltningen.

Fortsatt minskade vakanser

Vi har generellt sett låga vakansnivåer i beståndet som helhet. På lokala marknader med stort utbud av nyproducerade lägenheter kan dock en viss vakansgrad uppstå initialt. Ett fokusområde är därför att få ner vakansnivåerna i de fastigheter där detta sker.

Som ett led i att minska både hyresgästomsättningen och därmed vakansgraden arbetar vi både med breda insatser för att utveckla produkten samt genomför riktade insatser i form av exempelvis förbättringar utifrån vad som framkommit i hyresgästenkäter. Därtill sker ett kontinuerligt arbete med uppföljning och utveckling av hyresprocessen.

Resultatet av insatserna har varit lyckat och både hyresgästomsättningen och vakansgraden har minskat.

Ett växande bestånd

Under 2022 övertog vi förvaltningsansvaret för fyra nya fastigheter.

I takt med att vårt fastighetsbestånd växer ökar kraven på förvaltningen. Det gäller inte minst i samband med att en ny fastighet ska tas in i bolagets verksamhet. Vi har med tiden byggt upp kompetens och strukturer för att så effektivt som möjligt ta in en fastighet i vår förvaltning – oavsett om den är nybyggd eller förvärvad.

Utmanande kostnadsutveckling

Utvecklingen i omvärlden har inneburit stora kostnadsökningar. Framför allt har kostnaderna för förbrukningsmedia stigit mer än konsumentprisindex i övrigt. Vi kommer inte att kunna kompensera oss för dessa ökningar, utan skärpte under året kostnadskontrollen för att minimera effekterna. Detta arbete går ofta hand i hand med våra hållbarhetsambitioner och kommer även på sikt att bidra till en mer effektiv förvaltning.

INLEDNING	OMVÄRLD OCH MARKNAD	VERKSAMHET Förvaltning och uthyrning	HÅLLBARHET	FINANSIERING	FORMELL ÅRSREDOVISNING	BOLAGSSTYRNING OCH UPPLYSNINGAR
-----------	------------------------	---	------------	--------------	---------------------------	------------------------------------

Förvaltningsfastigheter										
Fastighet	Ort	Adress	Byggår	Yta bostäder, kvm	Yta lokaler, kvm	Lgh, antal	Snitt lgh, kvm	Hyra, kr/kvm/år	Miljöcertifiering	
Galeasen 6	Karlstad	Bergendorfg. 6 A-F	2014	9 620	-	167	58	1 903	Miljöbyggnad iDrift silver	
Fullriggaren 5	Karlstad	Stapelg. 5-7, Bergendorfg. 8 C-G, Ahlmarksg. 9	2018	11 560	386	204	57	1 903	Miljöbyggnad silver	
Strålen 2 & II	Karlstad	Vikeng. 10-14, 18	2008	4 758	119	88	54	1 606	Miljöbyggnad iDrift silver	
Purjolöken 2	Örebro	Linfrög. 2-8	2016	4 258	-	86	50	1 945	Miljöbyggnad iDrift silver	
Kumminen I	Örebro	Pepparg. 29-33, Karlsdalsallén 42-48, Pomeransg. 36	2017	10 195	185	187	55	1 929	Miljöbyggnad iDrift silver	
Marsvinet I	Örebro	Skogstorpsv. 3-7, Södra Belltorpsv. 19-25	2017	4 848	-	72	67	1 711	Svanen	
Rottweilern I	Örebro	Ulrikelundsv. 8-14	2019	3 303	-	63	52	1 658	Miljöbyggnad silver	
Sjörået I	Umeå	Sjöräv. 16-30	2016	6 765	-	110	62	1 711	Miljöbyggnad silver	
Pysslingen I	Umeå	Näckens väg 8-18	2018	5 095	-	91	56	1 870	Certifiering pågår	
Etern 5	Umeå	Mariehems v. 6 G-H, J-K	2008	8 153	-	159	51	1 657	Certifiering pågår	
Svärdsliljan 6 & 7	Västerås	Svärdsliljeg. 3 E, Guldsporreg. 2 D	2021	3 630	-	69	53	2 061	Svanen	
Sågklingen 7	Västerås	Myggbog. 4-6, Pilg. 25 B, Viktoriag. 3	2022	6 222	157	108	58	1 643	Miljöbyggnad silver	
Kungsljuset 2	Västerås	Aspvretsg. 4-8	2020*	2 745	1 223	56	49	1 970	Certifiering pågår	
Förseglet 3	Västerås	Babordsg. 4 A-B	2022	8 486	-	162	52	2 051	Svanen	
Lågan 18	Växjö	Linnég. 20-24, Norrtullsg. 14	2020	5 121	276	86	60	1 830	Miljöbyggnad silver	
Mjölner 6	Växjö	Trädgårdsg. 26	2017**	-	1 314	-	-	1 411	-	
Ishalkan 18	Linköping	Mantalsg. 10-14	2015	4 721	-	72	66	1 698	Miljöbyggnad iDrift silver	
Knivsta Vrå I:749	Knivsta	Dammg. 30-36	2017	2 894	-	44	66	1 880	Certifiering pågår	
Korpen 5	Kungälv	Gunnarsberg I-4	2019	4 903	54	89	55	2 032	Miljöbyggnad silver	
Lagerkransen 3	Lund	Solbjersv. 37, Vetenskaps g. 4 A-H	2022	4 572	117	82	56	1 984	Miljöbyggnad guld	
Lågtrycket 4	Ystad	Blixtg. 2-90	2017	3 043	-	43	71	1 463	Miljöbyggnad iDrift silver	
Höräfsan 2	Helsingborg	Derbyvägen I A-3 F	2016	2 220	-	36	62	1 887	Miljöbyggnad iDrift silver	
Summa ägda				117 112	3 831	2 074	56	1 838		

* Årtal då tidigare kontorsbyggnad omställdes till nya bostäder.

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

Expansion

Vi har en av Sveriges mest attraktiva projektportföljer sett till läge och hållbarhet. Portföljen består av tio projekt varav nio är i produktion och ett under projektering. Under 2022 skedde dessutom inflyttning i tre slutförda projekt samt ett förvärv av en förvaltningsfastighet.

Vår projektportfölj består av två huvudtyper av projekt:

- Förvärvade projekt där vi tecknat avtal om att köpa ett pågående eller planerat projekt till ett på förhand fastställt pris som betalas i samband med färdigställande och tillträde.
- Egenutvecklade projekt där vi varit initiativtagare och ägt projektet hela vägen från projekteringsstadiet.

Fördelen med förvärvade projekt är att säljaren står för risken under produktionstiden, medan egenutvecklade projekt innebär att vi får en större del av projektvinsten. Tyngdpunkten ligger på förvärvade projekt, men de förändrade marknadsförutsättningarna kan komma att innebära att utbudet av nya projekt minskar.

En attraktiv projektportfölj

Vid årsskiftet var vi engagerade i tio projekt varav nio var i produktion och det tionde var under projektering. Gemensamt för samtliga projekt är att de är av hög kvalitet, att de ligger i attraktiva lägen samt att de svarar upp mot högt ställda krav på hållbarhet. Projekten finns företrädesvis i Mälardalen, Öresundsregionen och i växande regionstäder.

De förvärvade projekten drivs av några av Sveriges ledande bostadsutvecklare. Dessa samarbetar i sin tur nära våra externt upphandlade konsulter med lång erfarenhet av projektutveckling samt god lokal kännedom.

De allmänna kostnadsökningarna under 2022 hade begränsad påverkan på vår nyproduktion då merparten utgörs av pågående projekt där säljaren står för kostnadsrisken. Detta gör att vi är skyddade mot prisökningar på exempelvis energi och material. Det av våra pågående projekt som är egenutvecklat är upphandlat med fast entreprenadpris.

Förvärvade förvaltningsfastigheter

Ett alternativ till förvärv och utveckling av projekt är att förvärva befintliga förvaltningsfastigheter. I augusti 2022 genomförde vi förvärv av fastigheten Kungsljuset 2 i Västerås av Imperia Fastigheter. Fastigheten var från början en skola som genom en genomgripande ombyggnad konverterats till 56 bostäder samt en större lokal med förskola. Den uthyrningsbara arean uppgår till drygt 4 000 kvadratmeter.

Hållbarhet och digitalisering driver utvecklingen

Under senare år har frågor om hållbarhet och digitalisering kommit att bli alltmer centrala. När det gäller hållbarhet är idag mycket av det som för bara några år sedan ansågs nytt och i framkant att beteckna som grundkrav. Det driver på utvecklingen och ställer allt högre krav på alla aktörer i branschen.

Vi arbetar ständigt med att sätta och nå allt högre hållbarhetsmål för våra projekt. Det innebär ofta en något högre investeringskostnad men ger å andra sidan en bättre och mer hållbar produkt, stabilare uthyrning, ökande fastighetsvärden samt är en förutsättning för långsiktig lönsamhet. Ett uttryck för detta är att samtliga våra pågående projekt certifieras enligt någon av de ledande miljöcertifieringsstandarderna.

Fastighetssektorn är inne i en utveckling mot ett ökat inslag av digital teknik i framför allt nya fastigheter. Ofta är det kopplat till minskad energiförbrukning eller ökad trygghet. Ett exempel där vi har ökat ambitionen ytterligare är området Lagerkransen utanför Lund, vilket finns beskrivet på sidan 24–25.

Pågående förvärv

Fastighet	Ort	Byggår	Yta bostäder, kvm	Yta lokaler, kvm	Lgh, antal	Snitt lgh, kvm	Miljöcertifiering
Dagvattnet 2	Malmö	2023	5 428	36	106	51	Miljöbyggnad silver
Journalen I	Malmö	2025	10 097	-	177	57	Miljöbyggnad silver
Knivsta I:136	Knivsta	2024	6 088	-	134	45	Miljöbyggnad silver
Knivsta I:138	Knivsta	2024	5 229	-	113	46	Miljöbyggnad silver
Humlegården I	Umeå	2023	8 699	-	175	50	Svanen
Kåbo 74:I	Uppsala	2024	10 166	-	202	50	Miljöbyggnad silver
Skälby 3:544	Järfälla	2024	7 324	-	126	57	Miljöbyggnad silver
Pristagaren I	Lund	2025	12 382	-	258	48	Miljöbyggnad silver
Totalt			65 413	36	1 291	51	

Pågående projekt

Fastighet	Ort	Byggår	Yta bostäder, kvm	Yta lokaler, kvm	Lgh, antal	Snitt lgh, kvm	Miljöcertifiering
Valsen	Helsingborg	2026	13 500	-	242	56	Miljöbyggnad silver
Mjölner 5	Växjö	2023	4 198	-	90	47	Miljöbyggnad silver
Totalt			17 698	0	332	53	

Lagerkransen – hållbart i alla delar

I april 2022 flyttade hyresgästerna in i sina nya hem i Lagerkransen i Brunnsnäs, strax utanför Lund. Här erbjuder vi 82 bostäder i en byggnad som lever upp till de allra strängaste kraven på hållbarhet med fokus på både miljö och människor.

Vårt projekt Lagerkransen ligger centralt i Brunnsnäs och präglades redan från början av höga hållbarhetsambitioner. Efter hand som projektet fortskred spändes dock bågen ytterligare och när huset stod klart under våren 2022 var det bland annat Sveriges första flerbostadshus byggt med trästomme som certifierats enligt Miljöbyggnad Guld.

– Från början var planen att certifiera enligt Miljöbyggnad Silver, men vi skruvade upp ambitionen och gick för guld istället, säger Ulrika von Wachenfeldt, projektchef på Lansa.

En hållbar helhet

Det som bygger Lagerkransens hållbarhetsprofil är inte en, utan en helhet av flera olika åtgärder. Trästommen är i sig ett mer hållbart sätt att bygga än traditionella betongkonstruktioner. Huset är dessutom försett med både solcellspaneler och fjärrvärme. Hyresgästerna har även tillgång till en elbilspool och möjlighet att odla på innergården.

– En annan viktig del är vår satsning på smarta hem som en del av konceptet. Hyresgästerna kan själva styra el och belysning genom en app, så att man kan vara säker på att allt är släckt och avstängt när man är borta. De kan även styra vattnet från samma app, säger Ulrika von Wachenfeldt.

Estetiskt hållbart

Hållbarhetsambitionen omfattar även husets estetiska utformning som präglas av ljusa material med en fasad i danskt tegel och generösa fönsterytor. Alla lägenheter har stora balkonger, terrasser eller uteplatser. I varje lägenhet märks trästommen i form av fondväggar.

– Lagerkransen är ett fantastiskt projekt där vi haft möjligheten att ta hållbarhetstänkandet ett steg längre. Det gäller inte minst hur arkitektur, estetik och val av material påverkar de som bor i huset, säger Ulrika von Wachenfeldt.



Ulrika von Wachenfeldt, projektchef på Lansa

Helt ny stadsdel

I Brunnsnäs skapas en helt ny stadsdel där uppemot 40 000 människor kommer att bo och arbeta. Inom några år kommer Lunds position som kunskaps- och innovationsstad att stärkas ytterligare då de nya forskningsanläggningarna MAX IV och ESS står klara i Brunnsnäs, strax utanför centrum.

– Utöver dessa anläggningar bygger man en tät blandstad med varierande bostäder och lummiga parker, affärer och skolor, arbetsplatser och service, säger Ulrika von Wachenfeldt.

Brunnsnäs beräknas stå klart 2050 och byggs redan från början med stora krav på hållbarhet med syfte att vara ett europeiskt föredöme. Det gäller alltifrån stora tekniska system som spårväg, fjärrvärme och ett unikt system för sopsug till mindre initiativ såsom regntunnor och bilpools-medlemskap. I mötet mellan de skånska odlingsfälten och den tätbebyggda stadsmiljön kommer det att odlas ätbara växter i parkerna och det kommer finnas odlingar på innegårdar, tak samt i matbutiken.



FAKTA OM LAGERKRANSEN

Antal lägenheter: 82

Storlek på lägenheter:
1–4 rok, 35–95 kvm

Arkitekt: Celsing Arkitekter,
Malmö

Utveckling och produktion:
Västbygg

Exempel på hållbarhet:
solceller på taket, bergvärme, app för smarta hem, stomme i trä, gårdsodling, elbilspool, elcykel- och ellädcykelpool, vackra och påkostade materialval, stora balkonger, uteplatser och takterrasser.



En vision som förpliktigar

Vår vision att vara det gröna bostadsbolaget som får människor att känna sig stolta innebär att vi ställer höga krav på oss själva när det gäller hållbarhet. För att utmana oss, såväl som andra bostadsaktörer, har vi dessutom ambitionen att vara det mest gröna bostadsbolaget på marknaden. Det är en drivkraft som vägleder oss vid beslut, som ständigt utvecklar och som tvingar oss att bli bättre och göra skillnad på riktigt.

Samhällsbyggnadssektorn påverkas av en rad olika övergripande trender såsom urbanisering, digitalisering samt strävan efter fossilfrihet och resurseffektivitet. Sektorn svarar för cirka 20 procent av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. Det vilar därför ett stort ansvar på branschen att möta hållbarhetskrav och dra nytta av ny teknik för att skapa värde för både kunder och för samhället i stort.

Inom sektorn har fastighetsägare och byggherrar en nyckelroll för omställningen till en hållbar utveckling. I rollen som fastighetsägare och beställare styr vi över många hållbarhetsfrågor. Det gäller 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.

Förutsättningarna för vårt hållbarhetsarbete

Att ta ansvar för framtiden är inte bara ett viktigt samhällsåtagande utan även affärskritiskt för Lansa som bolag. Sällan har exempelvis sambandet mellan ekonomi och energieffektivitet varit så starkt som just nu, men det blir också alltmer tydligt att hållbarhet är en nyckelfaktor inte bara för offentliga beslutsfattare, utan även för kunder, samarbetspartners och finansiella aktörer. Hållbarhet är idag den starkaste kraften för utveckling inom näringslivet samt ett krav för att lyckas som företag.

Lansas hållbarhetsarbete bygger på fyra grundstenar:

- Vi har engagerade medarbetare med en genuin vilja att göra skillnad på riktig
- Vi har långsiktiga ägare som vill att deras investeringar ska driva grön omställning
- Vi har värdefulla resurser i våra byggnader, våra kunder och våra samarbetspartners
- Vi är en aktiv upphandlare och har stora möjligheter att i förvärv och upphandlingar driva marknaden mot hållbarhet.

Vårt hållbarhetsprogram och styrning av hållbarhetsarbetet

Under 2022 färdigställde vi vårt hållbarhetsprogram i vilket vi samlar vårt åtagande inom hållbarhet. Programmet 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 förvaltande.

Eftersom omvärldens förväntningar och krav förändras kommer även vårt arbete och våra mål att utvecklas inom ramen för hållbarhetsprogrammet. Det kommer därför löpande att kompletteras 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.

Lansa och de globala målen

I vårt hållbarhetsarbete utgår vi bland annat ifrån FN:s globala mål för hållbar utveckling. Målen kan ses som 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:



Hållbarhetsmål	Mål 2030	Mål 2023	Utfall 2022
Utsläpp av CO ₂ e, Scope 1, 2 och 3	0 kg/BOA	Minst -10 %	4,2 kg/BOA* (= -12,5 %)
Miljöcertifierade fastigheter	100 %	100 %	93 %
Grön finansiering	100 %	100 %	69 %
Trygga hyresgäster (Trygghetsindex)	90 %	88 %	87 %

* Avser scope 1 och 2



Intressent- och väsentlighetsanalys

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

Under hösten 2021 genomförde vi en väsentlighets- och intressentsanalys som ligger till grund för hållbarhetsprogrammet. Denna analys ses över och omvärderas regelbundet, framför allt om vår strategi eller vårt fastighetsbestånd förändras väsentligt.

Intressenter och intressentdialog

Intressenterna är uppdelade i tre grupper; kärn-, primär- samt sekundärintressenter. De intressenter som bedömts som primära har en direkt påverkan på vår organisation, alternativt att vi har en direkt påverkan på dem, så som 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 möjlighet att påverka. Hittills har väsentlighetsanalysen upprättats genom interna workshops där deltagarna tagit med sig sina kunskaper och erfarenheter av externa intressenter och 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.

1. Klimatansvar och cirkulär ekonomi

Vårt övergripande hållbarhetsmål är att nå nettonoll utsläpp av koldioxidekvivalenter i all verksamhet 2030. Ungefär hälften av utsläppen av växthusgaser från en byggnad kommer från förvaltningen och andra hälften från materialtillverkning och byggnation. En viktig nyckel i minskningen av utsläpp och materialanvändning är cirkulärt byggande. Det kan exempelvis handla om att återbruka byggnadsmaterial eller bygga för lång användning. En viktig del i detta arbete utgörs av vår ambition att miljöcertifiera samtliga fastigheter enligt lägst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande.

4,2 kg

Utsläpp av CO₂e
(Scope 1 och 2)

93 %

Miljöcertifierade
fastigheter

2. Hållbar energianvändning

För att Parisavtalets 1,5-gradersmål ska nås, måste fastighetssektorn ner till nollutsläpp av växthusgaser. Här spelar energieffektivisering en stor roll. Att satsa på energieffektiva hus med smart effektstyrning och hög egenproduktion av energi är både ekonomiskt och klimatomåttligt smart. Våra mål för energianvändning i egenutvecklade och förvärvade fastigheter ligger klart under Boverkets rekommendationer. Energianvändning är också ett exempel där miljö och ekonomi går hand i hand då minskad energianvändning leder till minskade kostnader.

78,2 kWh/kvm

Energianvändning (Atemp) i förvaltningsfastigheter

44,3 kWh/kvm

Energianvändning (Atemp) i förvärvade och egenutvecklade projekt

3. Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är alla produkter och tjänster som ekosystemen ger människan och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Begreppet används för att skapa förståelse för att människors överlevnad och välmående är beroende av de tjänster som ekosystemen ger. 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.

Ekosystemtjänster i staden

För en hållbar utveckling av städer och tätorter är det viktigt att samspela med och utveckla naturens ekosystemtjänster, som ger människan nytta vi ofta tar för givna eller inte ser.



4. Hållbara livsstilar och ansvarstagande

Vi arbetar för att uppmuntra till en hållbar livsstil genom att skapa förutsättningar för hyresgästerna att göra hållbara val i sin vardag. Det handlar bland annat om mobilitet, avfallshantering och delning av tjänster. Ett exempel är utbyggnaden av laddinfrastruktur som idag finns i samtliga nya hus redan från start. Vi studerar utvecklingen löpande för att kunna göra rätt investeringar vid rätt tidpunkt i samband med exempelvis teknikskiften. Vi tar socialt ansvar genom att skapa ett boende där människor trivs och är trygga. Även medarbetarnas kompetens och välmående är viktiga för att vi ska vara ett långsiktigt hållbart och framgångsrikt företag.

Medarbetarna i siffror	2022	2021	2020
Antal medarbetare vid årets slut	8	8	6
Medelantal medarbetare	8	7	5
Andel kvinnor	4	3	1
Andel män	4	4	4

87 %
Trygga hyresgäster
(Trygghetsindex)

5. Hållbara finanser och inköp

Finansmarknaden, stater och myndigheter ställer allt hårdare krav på bolagens hållbarhetsarbete. Även EU-taxonomin driver på utvecklingen. Det påverkar oss och andra fastighetsbolag som är beroende av att kunna erhålla finansiering från flertalet banker samt säkerställa goda villkor vid finansiering. Med vår ambition att ligga i frontlinjen av den gröna omställningen innebär det en möjlighet. Långsiktigt ska hela vår verksamhet kunna klassas som en grön investering eller grön aktie. Det ställer i sin tur krav på våra leverantörer och samarbetspartners och deras kunskap om de produkter och tjänster de tillhandahåller.

69 %
Grön finansiering



Fastigheternas värdering

Vi genomför externa värderingar av hela fastighetsbeståndet två gånger om året. Värderingar sker vid halv- och helårsbokslut samt upprättas i enlighet med IVS (International Valuation Standards) som ges ut av International Valuation Standards Council (IVSC).

Värderingsmetod

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40.

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Verkligt värde har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av nuvärdet av fastighetens bedömda framtida driftsnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår till 10 år och restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftsnetto året efter kalkylperiodens slut.

Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, 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 varvid korrektion sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga. Klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter kan byggrätter ingå. För värderingar av investeringar, som markanvisningar med tillhörande byggrätter/framtida byggrätter, använder värderaren ortsprismetod, avkastningsmetod samt en förenklad exploateringskalkyl, där värderaren har baserat värderingen 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 risker i produktion och ökade kostnader.

Verkligt värde för färdigställt pågående projekt beräknas med samma värderingsmetodik som för förvaltningsobjekt. Värdering som i färdigt skick kan dock ske först när projektet är nästan färdigställt och nästan helt uthyrt, förutsatt att extern värdering genomförts.

Indata för värdering till verkligt värde	%
Diskonteringsränta	4,4–6,2
Direktavkastningskrav, restvärde	3,5–4,2

Känslighetsanalys – värdeförändringar					
Värdeförändring, %	-10	-5	0	+5	+10
Värdeförändring ¹ , mkr	-614	-307	0	307	614

Finansiering

Vi är en långsiktig ägare med stabila finanser. Att utveckla och långsiktigt äga fastigheter kräver god tillgång på finansiering. 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 risken.

Finansverksamheten bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyn. Finanspolicyn ska reglera möjligheter till extern finansiering av bolagets verksamhet och dess underliggande fastigheter. Vi ska ha en begränsad finansiell risk.

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

Riktlinjer i finanspolicyn:

- Belåningsgrad skall vara 45–55 procent
- Genomsnittliga kapitalbindning bör vara minst 1 år
- Räntebindningstid skall vara 0–3 år
- Lån som förfaller inom 12 månader bör begränsas till 50 procent av den totala upplåningen
- Räntetäckningsgrad skall minst uppgå till 150 procent

Tillgångar och eget kapital

Vid utgången av 2022 svarade eget kapital för 48 procent (50) av vår finansiering och uppgick till 3 560 002 tkr (3 647 600). Soliditeten var 50 procent (55).

Under december 2021 genomfördes en riktad emission inom Länsförsäkringssfären om 1,2 mdkr. Ytterligare en emission om 0,2 mdkr som riktades till Länsförsäkringar Liv Försäkringsaktiebolag (publ) genomfördes under mars 2022. Emissionen har använts för att genomföra projekt men även att sänka belåningsgraden under 2022.

För att kunna ta till vara förvärvsmöjligheter på en marknad med lägre fastighetsvärden, fattade extra bolagstämma den 18 februari 2023 beslut om att genomföra en nyemission om maximalt 1 mdkr. Emissionen riktar sig till bolag inom Länsförsäkringssfären och teckningsperioden löper till 31 mars. Emissionen baseras på substansvärdet per 31 december 2022, 13 684 kr, varav köpeskillning för aktier är 100 kr och utöver det ett åtagande om att tillskjuta 13 584 per aktie i ovillkorat aktieägartillskott. Om substansvärdet per 30 juni 2023 understiger substansvärdet per 31 december 2022 kommer det ovillkorade aktieägartillskottet justeras ner så att värdet per aktie motsvarar det nya substansvärdet.

Räntebärande skulder

Vi hade vid utgången av 2022 räntebärande skulder om 3 166 336 tkr (2 567 705), vilket innebär att de räntebärande skulderna ökade med 598 631 tkr under året. Belåningsgraden uppgick till 52 procent (50). Den genomsnittliga räntenivån ökade under året till 3,31 procent (0,85). Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte väsentligt från redovisat värde.

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 2022 till 69 procent (64). I ett längre perspektiv är målet att all finansiering ska vara grön.

Kortfristig del av räntebärande skulder avser plan- enliga amorteringar på långfristiga lån. Idag har vi lån i tre banker varav den största långgivaren vid årsskiftet stod för 46 procent.

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick den 31 december 2022 till 3 mån (6). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 11 mån (18). Lansa har medvetet valt att använda en kortare kapital- samt räntebindning då det har inneburit lägre finansieringskostnader. Ränterisken kan istället hanteras genom sänkning av belåningsgraden. Styrelsen utvärderar löpande om räntesäkring skall ske.

Derivat

Lansa har inga räntederivat eller andra säkringsinstrument. Styrelsen utvärderar löpande ränterisk och om räntesäkring skall ske.

Rörelsekapital

Vid utgången av 2022 uppgick likvida medel till 182 835 tkr (210 009).

Säkerheter

Av de räntebärande skulderna om 3,2 mdkr (2,6) var vid årsskiftet 100 procent säkerställda. Säkerheter utgörs främst av pantbrev i fastigheter. Pant i fastigheter kompletteras med moderbolagsborgen från Lansa Fastigheter AB för dotterbolags utfästelser i samband med garantiåtaganden eller upplåning. Moderbola-

gets borgensförbindelser för dotterbolag uppgick vid årsskiftet till 3,2 mdkr (2,6).

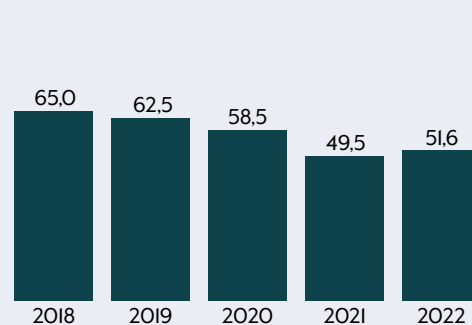
Kovenanter

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, belåningsgrad om maximalt 55–70 procent beroende på enskilda kreditavtal.

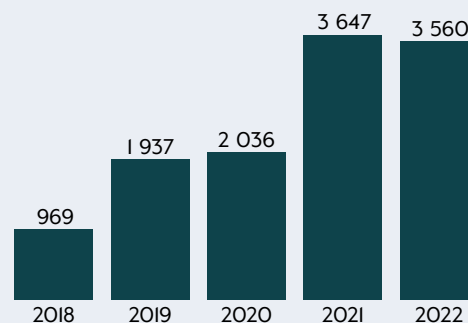
Kapitalbindning	2023	2024
Kapitalbindning förfall	2 101	1 066

Räntebindning	0-6 mån	7-12 mån	13-24 mån
Räntebindning förfall	711	1 389	1 066

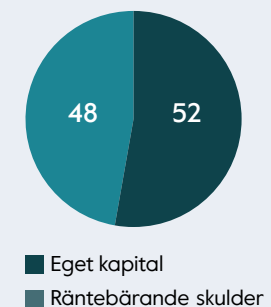
Belåningsgrad, %



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 omvärldspåverkan bolaget möter samt är kopplad till verksamhetens övergripande mål.

I samband med att vi identifierar, analyserar och hanterar riskerna görs en bedömning av hur sannolikt det är att de inträffar. Därtill bedömer vi vilken konsekvens de har på Lansa och vår verksamhet.

Känslighetsanalys

Kassaflöde ¹	Förändring,	Effekt på kassaflödet, mkr
Hyresvärde	+/- 5 %	10,0
Uthyrningsgrad	+/- 2 %-enheter	4,0
Fastighetskostnader	+/- 10 %	5,9
Räntekostnader	+/- 1 %	31,7

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 stor påverkan på hushållens ekonomi. Detta påverkar 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	En stor del av Lansas investeringar finansieras med banklån med rörlig ränta och räntekostnader får därmed stor påverkan på resultatet. Förändringar i inflation påverkar marknadsräntor samt även driftskostnader.	Styrelse och ledning följer räntemarknaden noga och utvärderar löpande behovet av eventuella räntesäkringar. För att minska ränterisken har vi under de senaste åren minskat belåningsgraden och ytterligare minskningar kan komma att ske.
Inflation	Förändring i inflation påverkar bolagets intäkter, driftkostnader samt produktionskostnader i projekt.	Ökad inflation möts genom möjligheter till indexuppräknning av hyror vid förhandling. Effekten av ökade kostnader minimeras genom konkurrensutsatta upphandlingar samt löpande analys av effektiviseringsmöjligheter i förvaltning och projekt.
Politiska risker	Bostadsmarknadens regelverk och skattelagstiftning kan förändras genom politiska beslut, vilket i sin tur kan ändra förutsättningar 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 har 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. Fastighetsvärdena fastställs genom marknadsvärdering av respektive fastighet, vilken kan baseras på felaktiga antaganden.	Lansa följer transaktionsmarknaden noga för att minimera felkällor i värderingen. Dessutom låter bolaget regelbundet 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 under innan projektet slutförs.	De flesta av Lansas nybyggnadsprojekt förvärfas 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 riskerna. Genom en god marknadsanalys före investeringsbeslut minimeras risken för att Lansa skulle bli stående med vakanta lägenheter när projektet är klart.
Miljörisker	Fastighetsförvaltning och byggnation av fastigheter medför miljöpåverkan. Miljöbalken ålägger en verksamhetsutövare 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.
Hyresintäkter och vakansgrad	Hyresintäkter påverkas av den ekonomiska konjunkturen, kunders 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 utgörs 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.
Leverantörer och samarbetspartners	Fastighetsförvaltning och nyproduktion av hyresrätter innebär att Lansa är beroende av leverantörer och andra samarbetspartner för att säkerställa kontinuerlig leverans och kvalitet.	Motpartsrisker i totalentreprenad hanteras främst genom att välja större, etablerade motparter. I övrigt tecknas färdigställandeförsäkringar för att motverka eventuell skada. I de projekt vi förvärfar ett projekt till ett fast pris regleras oftast en större del av likviden efter färdigställande vilket även minskar ekonomisk risk för Lansa.

Finansiella risker

Risk	Beskrivning	Hantering
Ränterisk	Förändringar i det allmänna ränteläget kan påverka resultatet negativt genom högre räntekostnader.	Genom att variera löp- och räntebindningsperioder och aktivt bevaka ränteutvecklingen skapas en beredskap för att snabbt kunna förändra räntebindningen genom derivat eller omläggning till fasträntelån.
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, kommer det få effekt på 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.

Flerårsöversikt

Tkr (om ej annat anges)	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	199 408	160 538	140 223	121 487	91 286
Fastighetskostnader	-58 821	-47 203	-36 519	-33 430	-23 967
Driftöverskott	140 587	113 335	103 704	88 057	67 319
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	-449 466	433 112	44 488	100 770	15 088
Förvaltnings- och administrationskostnader	-12 044	-10 800	-8 814	-7 952	-8 357
Rörelseresultat	-320 922	535 647	144 026	180 875	74 050
Finansnetto	-37 529	-20 371	-20 053	-17 840	-14 301
Resultat före skatt	-358 451	515 276	123 973	163 035	59 749
Årets resultat	-284 642	409 315	99 338	128 743	50 936
Balansomslutning	7 127 236	6 612 445	4 182 895	3 771 724	2 612 361
Förvaltningsfastigheter	6 139 605	5 191 282	3 404 739	2 779 585	2 378 084
Eget kapital	3 560 002	3 647 600	2 036 332	1 937 035	969 047
Långsfristiga skulder	3 245 009	2 723 417	2 045 819	1 770 979	1 546 981
Årets kassaflöde	-22 641	75 290	-5 963	49 458	63 004
Likvida medel vid årets slut	182 835	210 009	134 719	140 682	91 224

Nyckeltal och andra data

	2022	2021	2020	2019	2018
Överskottsgrad, %	73	71	74	73	73
Avkastning på eget kapital, %	-9,5	21,7	8,7	14,8	7,6
Soliditet, %	50,0	55,2	48,7	51,4	37,1
Belåningsgrad, %	51,6	49,5	58,5	62,5	65,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	5,0	5,0	4,5	4,1
Substansvärde, mkr	3 654	3 817	2 100	1 982	986
Tillväxt substansvärde, %	-4,3	81,8	6,0	101,0	6,3
Lägenheter i förvaltning, antal	2 074	1 666	1 511	1 239	1 087
Lägenheter i produktion, antal	1 623	965	369	84	63
Totalt antal lägenheter	3 699	2 631	1 880	1 323	1 150
Uthyrningsgrad periodens utgång, %	98,8	98,6	98,2	98,2	98,4
Genomsnittlig hyra per kvm/år, kr	1 838	1 821	1 827	1 831	1 809

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 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.

Innehållsförteckning formell årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	45
Koncernens rapport över totalresultat	51
Koncernens rapport över finansiell ställning	52
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	53
Koncernens rapport över kassaflöden	55
Moderbolagets resultaträkning	56
Moderbolagets balansräkning	57
Sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital	59
Kassaflödesanalys för moderbolaget	60
Noter	61
Not 1. Tillämpade redovisningsprinciper	61
Not 2. Operationell leasing	66
Not 3. Fastighetskostnader	66
Not 4. Förvaltningsfastigheter	66
Not 5. Avskrivningar maskiner och inventarier	67
Not 6. Ersättning till revisorerna	68
Not 7. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	68
Not 8. Finansiella intäkter	68
Not 9. Finansiella kostnader	69
Not 10. Inkomstskatt	69
Not II. Resultat per aktie	70
Not 12. Ställda säkerheter	70

Innehåll	Sida
Not 13. Eventualförpliktelser	70
Not 14. Maskiner och inventarier	71
Not 15. Kundfordringar	71
Not 16. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72
Not 17. Aktiekapital	72
Not 18. Finansiella risker och finanspolicyer	72
Not 19. Skulder till kreditinstitut	76
Not 20. Övriga skulder	76
Not 21. Närstående	76
Not 22. Viktiga uppskattningar och bedömningar	76
Not 23. Uppgifter om moderbolaget	76
Not 24. Interimsskulder	77
Not 25. Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	77
Not 26. Kassaflödesanalys	77
Not 27. Inköp och försäljning mellan koncernföretag	78
Not 28. Bokslutsdispositioner	78
Not 29. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	79
Not 30. Andelar i dotterföretag	79
Not 31. Fordringar hos koncernföretag	81
Not 32. Förslag till disposition av resultatet	81
Not 33. Händelser efter räkenskapsårets utgång	82
Revisionsberättelse	83

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Lansa Fastigheter AB, organisationsnummer 559067-0260, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2022-01-01 – 2022-12-31.

Årsredovisningen har upprättats enligt 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 I, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Allmänt om verksamheten

Lansa etablerades under 2016 och har sedan dess förvärvat 31 fastigheter med nyproducerade hyresrätter och projektfastigheter på regionsorter och i kansen till storstäder. Koncernen befinner sig i en expensionsfas och har ett långsiktigt perspektiv i samtliga investeringar.

Under 2022 har Lansa fortsatt expansionen mot målet om 15 Mdkr i fastighetsvärde 2026. Expansionen har skett genomförvärv av förvaltningsfastigheter såväl som fastigheter under produktion

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. Investeringsperspektivet är mycket långsiktigt då Lansa avser äga och förvalta fastigheterna med ett evigt perspektiv.

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

Finansiella mål

Lansa ska generera en årlig tillväxt i resultat och samtliga överskott ska återinvesteras för vidare expansion.

Totalavkastning på eget kapital ska årligen uppgå till minst 6 procent. Belåningsgraden ska inte överstiga 55 procent och soliditeten ska ej understiga 30 procent.

Organisation

Per bokslutsdagen har Lansa åtta anställda vilka varav fyra utgör bolagets ledningsgrupp. Ledningsgruppen består av vd, CFO, förvaltningschef samt fastighetsutvecklingschef.

Den operativa förvaltningen av fastigheterna och ekonomisk administration sker av externa samarbetspartner. I större projekt arbetar Lansa med ett etablerat nätverk av externa konsulter för att säkerställa genomförande.

Bolaget har huvudkontor i Göteborg.

Utöver moderbolaget omfattar koncernen 31 fastighetsägande bolag, 6 holdingbolag samt ett bolag med parkeringsverksamhet.

Verksamheten i moderbolaget utgörs av en ledningsfunktion för expansion, förvaltning och genomförande av projekt. Samtliga av bolaget 8 medarbetare är anställda moderbolaget.

Fastighetsbeståndet

Koncernen äger 22 (18) bostadsfastigheter med hyresrätter samt 8 (9) fastigheter med pågående utvecklingsprojekt. Den totala ytan uppgår till 120 943 kvm (97 421) exklusive utvecklingsprojekt och hyresvärdet uppgår till 202 mkr (166) inklusive utfakturerade driftkostnader.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har koncernen förvärvat Kungsljuset 2 i Västerås AB som äger förvaltningsfastigheten Västerås, Kungsljuset 2.

Fyra bolag med projektfastigheter har förvärvats. Ängby I:136 Fastighets AB med fastigheten Knivsta Ängby I:136, Ängby I:138 Fastighets AB med fastigheten Knivsta Ängby I:138, Lansa Skälby AB med fastigheten Järfälla Skälby 3:544 samt Journalen I i Malmö Fastighets AB med fastigheten Malmö Journalen I. Utöver detta har koncernen tecknat avtal för förvärv av bolaget Fastica 144 AB. Bolaget äger fastigheten Lund, Pristagaren I på vilken det pågår produktion av 258 hyresrätter. Tillträde kommer att ske efter färdigställande vilket beräknas ske 2025.

Koncernens resultat

Årets förvaltningsresultat, dvs resultat exklusive värdeförändringar, derivat och skatt, uppgick till 91 015 tkr (82 164), vilket motsvarar 350 kr (334) per aktie.

Årets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -284 642 tkr (409 315), motsvarande -1 094 kr (1 659) per aktie. Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 199 408 tkr (160 538). Kontraktsportföljen bedöms per 31 december ha ett hyresvärde på helårsbasis om 241 mkr (188) inklusive utfakturerade driftkostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 98,7 procent (98,6) .

Fastighetskostnaderna uppgick till 58 821 tkr (47 203) under året.

Kassaflöde och finansiell ställning

Koncernens fastighetstillgångar uppgick den 31 december till 6 139 605 tkr (5 191 282) inklusive nedlagda investeringar i pågående projekt. Dessa har finansierats dels med eget kapital om 3 560 002 tkr (3 647 600) och dels med räntebärande skulder om 3 166 336 tkr (2 567 705). Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgick till 85 416 tkr (78 755).

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 182 835 tkr (210 009).

Förvärv och investeringar

Koncernen

Förvärv av fastigheter, samt fastigheter via bolag, uppgick till 584 256 tkr (467 797).

Nedlagda kostnader i nyproduktion uppgick till 803 509 tkr (875 124). Under året aktiverade förbättringsutgifter uppgick till 10 024 tkr (10 510). Kostnadsförd reparation och underhåll uppgick under räkenskapsåret till 6 600 tkr (4 326).

Moderbolaget

Bolaget har investerat i inventarier med 41 tkr (207).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Den 18 februari 2023 fattade extra bolagstämma beslut om att genomföra en nyemission om maximalt 1 mdkr. Emissionen riktar sig till bolag inom Länsförsäkringssfären och teckningsperioden löper till 31 mars. Emissionen baseras på substansvärdet per 31 december 2022, 13 684 kr, varav köpeskillning för aktier är 100 kr och utöver det ett åtagande om att tillskjuta 13 584 per aktie i ovillkorat aktieägartillskott. Om substansvärdet per 30 juni 2023 understiger substansvärdet per 31 december 2022 kommer ovillkorat aktieägartillskott att justeras ner så att värdet per aktie motsvarar nya substansvärdet.

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 bort 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.

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. Risker 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 försämrade uthyrningsgrad eftersträvar Lansa bostäder med god standard och kvalitet i förvaltningen. Vid årsskiftet uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 98,7 procent (98,6). 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 av lånen. Det arbetet säkerställer samtidigt att en konkurrenskraftig långsiktig finansiering vidmakthålls. Lansa genomsnittliga kapitalbindning uppgår per bokslutsdagen till 11 månader.

Ränterisk uppkommer genom att svängningar i marknadsräntan påverkar resultat och kassaflöde. Högre marknadsränta innebär högre räntekostnader 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 såväl som att hyrorna regleras med index. Om räntenivån stiger med 1 procentenhet så ökar räntekostnaderna för bolagets räntebärande skulder med 31,7 mkr (25,7) räkenskapsåret 2023.

Av Lansas totala kreditportfölj vid årsskiftet har 88 procent rörlig ränta och genomsnittligt ränteförfall om 3 månader. Koncernen har inga räntederivat men kommer att utvärdera ränterisken och räntebindning under 2023. 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 december 2022 har samtliga fastigheter och projekt externvärderats av Cushman & Wakefield. Direktavkastningskraven på fastighetsmarknaden har ökat under 2022 vilket även har fått effekt på Lansas värderingar. Årets värdeförändring uppgår till -449 mkr.

Lansa följer löpande upp de affärer som genomförts på marknaden för att underbygga och säkerställa värderingarna. Dessutom diskuterar bolaget löpande med externa aktörer såväl köp som försäljning av fastigheter 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	2,0
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procent-enhet	2,0
Fastighets-kostnader	+/- 1 procent	0,6
Värdeförändringar fastigheter	+/- 1 procent	61,4
Räntekostnad för räntebärande skulder	+ 1 procent-enhet	31,7

Fastigheternas värde

Vid värdering med avkastningsmetoden värderas varje fastighet genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, det vill säga framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år femton. Bedömda hyresinbetalningar 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 2023 antas en inflation om 4 procent. För fastigheter med presumtionshyra utan investeringsstöd antas en hyresuppräknings motsvarande halva inflationen. För fastigheter med bruksvärdeshyra antas en hyresuppräknings i nivå med inflationen.

Hyresinbetalningar

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

Drifts- och underhållsutbetalningar

Vid bedömning av fastighetens framtida fastighets-kostnader 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 10 redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Skatt

Lansa-koncernen redovisar en aktuell skattekostnad om 269 tkr (1 860) och en uppskjuten skatteintäkt om 74 078 tkr.

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 har under året erhållit kommissionsresultat om -60,7 mkr (13,6) från kommissionärerna enligt not 28.

Ägarförhållanden

Bolaget ägdes per 31 december 2022 av:

Länsförsäkringar Liv	
Försäkringsaktiebolag (publ)	33,69 %
Dalarnas Försäkringsbolags Förvaltnings AB	15,21 %
Strimlusen Förvaltnings AB	14,62 %
LF Bergslagen Fastigheter AB	11,89 %
LF Jämtland Fastigheter AB	7,11 %
Länsförsäkringar Västerbotten Invest AB	6,57 %
LF Kalmar Finans AB	3,91 %
Länsförsäkringar Fondliv	
Försäkringsaktiebolag (publ)	4,27 %
LF Skaraborg Förvaltning AB	1,37 %
Länsförsäkringar Uppsala Fastighets AB	1,38 %

Fordringar på aktieägare

Koncernen och moderbolaget redovisar en fordran på närstående om 790 mkr (I 194). Fordran avser ej inbetalt kapital i samband med nyemission.

Egna aktier

Bolaget äger inga egna aktier.

Framtida utveckling

Sverige har under det senaste året gått från flera år med låg inflation och låga räntor till en kraftigt ökad inflation och höjda räntor. Förändringen är med historiska mått mycket kraftiga och haft stor påverkan på fastighetsmarknaden. Mycket tyder dock på att inflationen har nått sin topp och kommer att minska under första kvartalet 2023. Hur detta kommer att påverka Riksbanken räntepolitik är svårt att säga även om marknaden tror att räntan kommer att justeras ner under kommande år. Arbetslösheten har ännu inte ökat även om det finns en risk för att det kan komma att ske under 2023. Både under 2021 och 2022 ökade byggkostnaderna vilket lett till minskade antal startade projekt. Vi ser dock att byggpriserna börjar minska främst som en effekt av lägre materialkostnader. Generellt är det svårt att förutspå hur de närmsta åren kommer att utvecklas. Flera faktorer är svårbedömda bland annat den geopolitiska situationen med Rysslands invasion av Ukraina har bidragit till ett mycket stort lidande och även fått stora effekter hela världsekonomin.

Lansa äger och kommer att expandera inom segmentet bostäder och bedömer att efterfrågan på bostäder i rätt lägen är fortsatt god. Ökade risker på bostadsrättsmarknaden samt stigande boräntor bidrar till ett större intresse för att bo i hyresrätt. Under andra halvan av 2022 har flera aktörer behövt se över sin balansräkning för att klara av finansieringsvillkor från banker och bibehålla rating om de är aktiva på obligationsmarknaden. Detta har inneburit att utbudet på fastigheter till försäljning har ökat även om köpare och säljare i många fall inte har kunnat komma överens om pris. Vi bedömer att utbudet fortsatt kommer att öka under 2023 och att flera aktörer kommer att var nettoförsäljare under året. Situationen skapar dock stora möjligheter för de med en stabil finansiell bas och tillgång på kapital att genomföra långsiktigt bra investeringar.

Lansa ser positivt på koncernens förutsättningar att lyckas nå bra resultat under 2023. Fastigheterna återfinns på lokala marknader med stark tillväxt på efterfrågan på bostäder. Behov av hyresrätter på tillväxtorter i Sverige bedöms som bra. Bolaget bearbetar marknaden fortsatt för förvärv av förvaltningsfastigheter och projekt.

Riksbanken har aviserat att ytterligare räntehöjningar kan ske under 2023 vilket kommer att få effekt på Lansas finansiella kostnader och likviditet. I låneavtalen har Lansa ett lånevillkor där räntetäckningsgraden skall överstiga 1,5 ggr. Räntetäckningsgraden påverkas av eventuella kommande räntehöjningar

och för att säkerställa att vi uppfyller lånevillkoren har styrelsen beslutat om att amortera ner aktuell skuld med 400 mkr. Styrelsen och ledningen bevakar löpande ränteförändringar samt koncernens finansiella åtaganden för att säkerställa att dessa kan uppfyllas.

Tillgång till finansiering kommer fortsatt att vara en nyckelfråga, bolaget har en stabil bas i befintligt fastighetsbestånd och god kontakt med ett flertal banker. Bolaget bedömer att tillgång till marknads- mässig finansiering finns för rätt fastigheter och projekt.

Förslag till vinstdisposition

Vinstdisposition enligt nedan:

Överkursfond	3 093 046 383
Balanserade vinstmedel	130 433 542
Årets resultat	-13 906 088
kronor	3 209 573 837
Balansera i ny räkning	3 209 573 837
kronor	3 209 573 837

Flerårsöversikt

Tkr (om ej annat anges)	2022	2021	2020	2019	2018
Koncernen					
Hysesintäkter	199 408	160 538	140 223	121 487	91 286
Driftöverskott	140 587	113 335	103 704	88 057	67 319
Resultat efter finansiella poster	-358 451	515 276	123 973	163 035	59 749
Förvaltningsresultat före skatt	91 015	82 164	79 485	62 265	44 661
Marknadsvärde fastighetstillgångar	6 139 605	5 191 282	3 404 739	2 779 585	2 378 084
Balansomslutning	7 127 236	6 612 445	4 182 895	3 771 724	2 612 361
Soliditet, %	50,0	55,2	48,7	51,4	37,1
Skuldsättningsgrad, %	48,6	45,4	54,6	57,5	61,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	5,0	5,0	4,5	4,1
Medelantalet anställda, st	8	7	5	4	2
Moderbolaget					
Nettoomsättning	12 342	11 339	5 746	3 732	1 827
Resultat efter finansiella poster	45 835	15 569	49 229	34 575	5 266
Balansomslutning	3 446 404	3 184 460	1 858 920	1 775 609	907 016
Soliditet, %	93,9	95,9	98,0	98,9	97,0
Medelantalet anställda, st	8	7	5	4	2

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Koncernens rapport över totalresultat

	Not	2022	2021
Hysesintäkter	2, 21	199 408	160 538
Fastighetskostnader	2, 3	-58 821	-47 203
Driftsöverskott		140 587	113 335
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	4	-449 466	433 112
Förvaltnings- och administrationskostnader	2, 5, 6, 7	-12 044	-10 800
Rörelseresultat		-320 922	535 647
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	8	66	11
Finansiella kostnader	9	-37 595	-20 382
Finansnetto		-37 529	-20 371
Resultat före skatt		-358 451	515 276
Inkomstskatt	10	73 809	-105 961
Årets resultat		-284 642	409 315
Årets totalresultat		-284 642	409 315
Årets resultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare		-284 642	409 315
Antal aktier		260 116	246 116
Förvaltningsresultat före skatt		91 015	82 164
Resultat efter skatt per aktie, kr	11	- 1 108,5	2 509,1
Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr		354,4	503,7

Koncernens rapport över finansiell ställning

	Not	2022	2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4, 12	6 139 605	5 191 282
Maskiner och inventarier	14	387	591
Summa anläggningstillgångar		6 139 992	5 191 873
Omsättningstillgångar			
Fordringar på närstående	21	789 538	1 193 680
Kundfordringar	15	586	439
Övriga fordringar		10 125	12 953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	4 160	3 491
Likvida medel		182 835	210 009
Summa omsättningstillgångar		987 244	1 420 571
Summa tillgångar		7 127 236	6 612 445

Koncernens rapport över finansiell ställning

	Not	2022	2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	17	26 012	24 678
Övrigt tillskjutet kapital		3 093 045	2 897 188
Balanserade vinstmedel		725 587	316 419
Årets resultat		-284 642	409 315
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		3 560 002	3 647 600
Totalt eget kapital		3 560 002	3 647 600
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19	3 150 321	2 554 373
Uppskjuten skatteskuld	10	94 688	169 044
Summa långfristiga skulder		3 245 009	2 723 417
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	16 015	13 332
Leverantörsskulder	18	39 169	40 972
Skatteskulder		278	5 608
Övriga skulder	20	240 030	156 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	26 892	24 889
Summa kortfristiga skulder		322 225	241 428
Summa eget kapital och skulder		7 127 236	6 612 445

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	16 078	1 703 508	217 408	99 338	2 036 332
Nyemission	8 600	1 193 680	-327		1 201 953
Årets resultat				409 315	409 315
Disposition enligt årsstämma			99 338	-99 338	0
Summa transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	8 600	1 193 680	-327		1 201 953
Utgående eget kapital 2021-12-31	24 678	2 897 188	316 419	409 315	3 647 600
Ingående eget kapital 2022-01-01	24 678	2 897 188	316 419	409 315	3 647 600
Nyemission	1 334	195 857	-147		197 044
Årets resultat				-284 642	-284 642
Disposition enligt årsstämma			409 315	-409 315	0
Summa transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	1 334	195 857	-147		197 044
Utgående eget kapital 2022-12-31	26 012	3 093 045	725 587	-284 642	3 560 002

Koncernens rapport över kassaflöden

	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		140 587	113 335
Förvaltnings- och administrationskostnader		-12 044	-10 800
Erhållen ränta		66	11
Betald ränta		-37 595	-20 382
Betald skatt		-5 599	-3 409
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		85 416	78 755
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		594 563	627 096
Förändring rörelseskulder		83 444	141 049
Kassaflöde från den löpande verksamheten		763 424	846 900
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter		-10 024	-10 510
Förvärv av fastigheter		-584 256	-467 797
Investeringar i projekt		-803 509	-875 124
Investeringar i maskiner och inventarier		-41	-207
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 397 830	-1 353 638
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		13 134	8 600
Uptagna lån hos kreditinstitut	25	615 031	588 286
Amortering av skuld till kreditinstitut	25	-16 400	-14 858
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		611 765	582 028
Årets kassaflöde		-22 641	75 290
Likvida medel vid årets början		210 009	134 719
Likvida medel vid årets slut	26	182 835	210 009

Moderbolagets resultaträkning

	Not	2022	2021
Övriga intäkter	27	12 342	11 339
Driftsöverskott		12 342	11 339
Förvaltnings- och administrationskostnader	5, 6, 7	-25 291	-23 279
Rörelseresultat		-12 949	-11 940
Ränteintäkter från koncernbolag	8, 21	63 444	28 614
Räntekostnader och liknande poster	9	-4 661	-1 105
Finansnetto		58 784	27 509
Bokslutsdispositioner	28	-60 714	13 628
Skatt på årets resultat	10	973	-400
Årets resultat		-13 906	28 796

Moderbolagets balansräkning

	Not	2022	2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	14	387	591
Pågående nyanläggningar	29	3 019	3 655
Summa materiella anläggningstillgångar		3 406	4 246
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	30	48 613	48 613
Fordringar hos koncernföretag	31	2 494 702	1 829 729
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 543 315	1 878 342
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar närstående		789 538	1 193 680
Fordringar koncernföretag		7 872	7 712
Aktuella skattefordringar		973	300
Övriga kortfristiga fordringar		8 059	2 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	252	991
Summa		806 694	1 205 329
Kassa och bank		92 990	96 542
SUMMA TILLGÅNGAR		3 446 404	3 184 460

Moderbolagets balansräkning

	Not	2022	2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	17	26 012	24 678
Fritt eget kapital	32		
Överkursfond		3 093 046	2 897 189
Balanserat resultat		130 434	101 885
Årets resultat		-13 906	28 797
Summa eget kapital		3 235 585	3 052 548
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		59	1 639
Skulder till koncernföretag		205 977	126 425
Övriga kortfristiga skulder		1 165	976
Aktuella skatteskulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	3 618	2 872
Summa kortfristiga skulder		210 819	131 912
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 446 404	3 184 460

Sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	16 078	1 703 508	35 765	66 413	1 821 764
Nyemission	8 600	1 193 680	-293		1 201 987
Årets resultat				28 797	28 797
Disposition enligt årsstämma			66 413	-66 413	0
Summa transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	8 600	1 193 680	-293		1 201 987
Utgående eget kapital 2021-12-31	24 678	2 897 188	101 885	28 797	3 052 548
Ingående eget kapital 2022-01-01	24 678	2 897 188	101 885	28 797	3 052 548
Nyemission	1 334	195 857	-247		196 944
Årets resultat				-13 906	-13 906
Disposition enligt årsstämma			28 797	-28 797	0
Summa transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	1 334	195 857	-247		196 944
Utgående eget kapital 2022-12-31	26 012	3 093 045	130 435	-13 906	3 235 586

Kassaflödesanalys för moderbolaget

	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-12 949	-11 940
Återläggning av avskrivningar		246	257
Erhållen ränta från koncernbolag		63 444	28 614
Betald ränta		-4 661	-1 105
Betald inkomstskatt		973	-5 323
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		47 053	10 503
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		595 516	714 612
Förändring rörelseskulder		-85 086	84 672
Kassaflöde från den löpande verksamheten		557 484	809 787
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-41	-281
Investeringar i pågående nyanläggningar		-636	-287
Investeringar i koncernbolag		0	-25
Långfristiga lån till koncernbolag		-561 693	-766 705
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-562 370	-767 298
Finansieringsverksamheten	25		
Nyemission		1 334	8 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 334	8 600
Årets kassaflöde		-3 552	51 089
Likvida medel vid årets början		96 542	45 453
Likvida medel vid årets slut	25, 26	92 990	96 542

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 och koncernföretag. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor är Box 3035, 400 10 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 I, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande 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 förvaltnings- fastigheter, 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 påverkat 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 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 varigenom 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

Not 1 forts.

värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskilling.

Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företags nettotillgångar.

Anskaffningsvärdet för dotterbolagsaktierna respektive rörelsen utgörs av de verkliga värdena per överlåtelse-dagen 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 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 egetkapitaltransaktioner - dvs 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 dotterföretags 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

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 räntebindnings-tiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inklude-

rar 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 är redovisad 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 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.

Not 1 forts.

En finansiell tillgång tas bort från koncernens rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserar, 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.

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 prövas 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

Koncernen innehar inga derivatinstrument.

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 anskaff-

ningsvärdet. Vid nedskrivning av ett egetkapitalinstrument som är klassificerat som en finansiell tillgång som kan säljas omföres 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. Låmnade 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 förefaller 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 anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter och lånekostnader. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde metoden. 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 orealiserade 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 tillträdestidpunkten 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.

Not I forts.

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.

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 transaktioner 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 personal 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 realiseras 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 strukturera 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 skattefordring och skatteskulder netto redovisas om dessa gäller samma skatteverk.

Not 1 forts.

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 klassats som förvärv av tillgång varför ingen uppskjuten skatt initialt redovisas hänförlig till fastigheter avseende dessa förvärv.

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 redovisningsprincip är frivillig för företag utan noterade värdepapper så har Lansakoncernen valt att inte tillämpa IFRS 8.

Nya redovisningsprinciper 2022 och senare

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2022 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.

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.

Skillnader 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 I, 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 ner till sitt återvinningsvärde.

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

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 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 erfordras för att reglera åtagandet.

Not 1 forts.

Skatter

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncern- redovisningen delas där- emot 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 förs direkt mot eget kapital hos mottaga- ren 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.

Skuldsettningsgrad

Räntebärande nettoskuld (räntebärande lån från kredit- institut minskat med likvida medel) dividerad med fastig- heternas marknadsvärde.

Förvaltningsresultat

Resultat exklusive värdeförändringar, derivat och skatt.

Räntetäckningsgrad

Resultat före skatt med återläggning av finansnetto, värde- förändringar samt värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag, i förhållande till finansnettot exklusive värdeförändring derivat.

NOT 2 OPERATIONELL LEASING

Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Koncernen har inga tomträtter/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 leasing- perioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Kostnaden för dessa under 2022 är 357 tkr och ingår i posten förvaltnings- och administrationskostna- der i moderbolaget samt koncernen.

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt ope- rationella leasingavtal. Samtliga avtal har tre månaders uppsägningstid och de icke uppsägningsbara leasingbetal- ningarna är som följer:

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Bostäder, parkeringar, garage	60 470	47 131
Kommersiella lokaler		
Inom ett år	4 034	3 475
1-5 år	12 080	11 957
>5år	1 841	4 422
	78 425	66 985

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

NOT 3 FASTIGHETSKOSTNADER

	Koncernen	
	2022	2021
Driftkostnader	30 647	23 521
Mediakostnader	16 086	14 582
Reparation och underhåll	6 600	4 326
Fastighetsskatt	882	697
Fastighetsadministration	4 605	4 077
Summa	58 821	47 203

NOT 4 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående verkligt värde	5 191 282	3 404 739
Förvärv	584 256	467 797
Investeringar i befintliga fastigheter	10 024	10 510
Investeringar i nyproduktion	803 509	875 124
Värdeförändring	-449 466	433 112
Utgående verkligt värde	6 139 605	5 191 282
Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter		
Byggnader	2 225 319	1 496 356
Mark	741 825	614 645
Summa taxeringsvärde	2 967 144	2 111 001

Not 4 forts.

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

I december 2022 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 knapphändigt 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 (cash-flowkalkyler), d v s analyser och nuvärdeberäkningar av framtida betalningsströmmar som fastighetsinnehavet genererar. Samtliga beräkningar har gjorts i nominella termer, varvid ett långsiktigt inflations-antagande om 2 procent per år lagts till grund för kalkylerna. För 2023 antas en inflation om 4 procent. För fastigheter med presumtionshyra

utan investeringsstöd antas en hyresuppräknings motsvarande halva inflationen. För fastigheter med bruksvärdeshyra antas en hyresuppräknings i nivå med inflationen. Kalkylperioden har varit 10 år. Den vid nuvarande nuvärdeberäkningarna använda kalkylräntan utgår 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.

Hyresinbetalningar

Hyresutvecklingen för hyresrätter med bruksvärdeshyra 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 förlängd till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida 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 tabell redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Under året har direktavkastningskraven ökat generellt på fastighetsmarknaden vilket till stor del är följt av högre räntor. Genomsnittlig direktavkastning i Lansas värderingar i bokslutet uppgår till 3,90 procent (3,57)

Investeringsåtagande

Koncernen har tecknat avtal om att förvärva en fastighet i Lund samt har framtida tilläggsköpeskillningar i pågående projekt i Umeå, Malmö, Knista, Järfälla och Uppsala. Totalt investeringsåtagande uppgår till 789 mkr. Utöver det har koncernen åtagande om 1 445 mkr för återstående utgifter i pågående entreprenadavtal.

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

NOT 5 AVSKRIVNINGAR MASKINER OCH INVENTARIER

Koncernen

Årets avskrivningar på inventarier om totalt 246 tkr (257) redovisas under Förvaltnings- och administrationskostnader.

Moderbolaget

Årets avskrivningar på inventarier om totalt 246 tkr (257) redovisas under Förvaltnings- och administrationskostnader.

	Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, %	Direktavkastnings- krav för bedömning av restvärde, %	Medelvärde av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
Bostäder	4,4–6,2	3,5–4,2	3,9

NOT 6 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
PwC				
Revisionsuppdraget	620	458	200	170
Övriga tjänster	0	0	0	0
Summa	620	458	200	170

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	
	2022	2021	2022	2021
Medelantalet anställda				
Kvinnor	4	4	4	4
Män	4	3	4	3
Totalt	8	7	8	7

**Löner, ersättningar,
sociala avgifter och
pensionskostnader**

Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	3 362	2 827	3 362	2 827
Löner och ersättningar till övriga anställda	5 976	5 118	5 976	5 118
Totalt	9 338	7 945	9 338	7 945

Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 341	2 826	3 341	2 826
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	684	630	684	630
Pensionskostnader för övriga anställda	779	561	779	561
Totalt	8 166	6 844	8 166	6 844

**Styrelseledamöter
och ledande
befattningshavare**

Kvinnor	1	1	1	1
Män	4	4	4	4
Totalt	5	5	5	5

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Vd och övriga ledande befattningshavare				
Män	1	1	1	1
Totalt	1	1	1	1

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 är 80 procent av styrelseledamöterna män och 100 procent av övriga ledande befattningshavare/vd är män.

NOT 8 FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter, koncernbolag	0	0	63 444	28 614
Övriga finansiella intäkter	66	11	0	0
Summa	66	11	63 444	28 614

NOT 9 FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntor till kreditinstitut	36 742	19 495	0	0
Räntor till koncernföretag	0	0	4 615	1 053
Övriga finansiella kostnader, finansiella instrument	853	887	46	52
Summa	37 595	20 382	4 661	1 105

NOT 10 INKOMSTSKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Aktuella skattekostnader (-)/skatteintäkter(+)				
Aktuell skatt	-269	-1 860	0	-2 651
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år				
Summa	-269	-1 860	0	-2 651
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	73 046	-104 305	0	0
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	1 032	204	973	0
Summa	74 078	-104 101	973	0
Totalt redovisad skatt	73 809	-105 961	973	-2 651

Not 10 forts.

Koncernen	2022	2021
Avstämning effektiv skatt		
Resultat före skatt	-358 451	515 276
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6 %	73 841	-106 147
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-32	186
Effekt ändrad skattesats	0	
Redovisad effektiv skatt	73 809	-105 961
Moderbolaget	2022	2021
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	-14 879	29 197
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6 %	3 065	-6 014
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2 092	5 674
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	-60
Redovisad effektiv skatt	973	-400

Koncernen	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skattekuld	Netto
2022-12-31			
Uppskjuten skattefordran och skattekuld			
Uppskjuten skattekuld hänförlig till fastigheter		-99 220	-99 220
Uppskjuten skattefordran underskottsavdrag	4 532		4 532
Summa	4 532	-99 220	-94 688
2021-12-31			
Uppskjuten skattefordran och skattekuld			
Fastigheter		-172 515	-172 515
Underskottsavdrag	3 471		3 471
Summa	3 471	-172 515	-169 044

Not 10 forts.

Koncernen	Balans per 2021-12-31	Redovisat över resultat- räkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2022-12-31
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag				
Fastigheter	-172 515	73 295	0	-99 220
Underskottsavdrag	3 471	1 061	0	4 532
Summa	-169 044	74 356	0	-94 688

NOT II RESULTAT PER AKTIE

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till -284 642 tkr (409 315) och på ett vägt genomsnittligt antal aktier under året uppgående till 256 781 stycken (163 132) vilket ger -1 109 kr/aktie (2 509).

NOT 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	4 296 667	3 018 450
Summa ställda säkerheter	4 296 667	3 018 450

NOT 13 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncernen		Moderbolaget	
			2022-12-31	2021-12-31
Borgen till förmån för dotterbolagens kreditengagemang	0	0	3 166 336 151	2 567 705
Borgen för fullgörande av entreprenadavtal	0	0	1 250 782	886 504
Summa eventualförpliktelser	0	0	3 167 586 933	3 454 209

NOT 14 MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 285	1 079	1 285	1 079
Inköp	41	207	41	207
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 326	1 285	1 326	1 285
Ingående avskrivningar	-694	-437	-694	-437
Årets avskrivningar	-245	-257	-246	-257
Utgående ackumulerade avskrivningar	-939	-694	-940	-694
Utgående restvärde enligt plan	387	591	386	591

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 586 tkr (439).

Koncernen	2022	2021
Åldersfördelning		
-30 dagar	476	281
31-60 dagar	119	236
61-90 dagar	75	83
91 dagar-	1 941	1 473
Summa	2 612	2 073
Kreditriskreserv	-2 026	-1 635
Kundfordringar netto	586	439
	2022	2021
Kreditriskreserv		
Ingående värde	-1 635	-1 323
Ökning av reserv	-716	-596
Återföring	325	284
Utgående värde	-2 026	-1 635

NOT 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda finansiella kostnader	551	1 155	0	0
Övriga poster	3 609	2 336	252	991
Summa	4 160	3 491	252	991

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
Sept	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

Aktiekapitalet består av 260 116 aktier med kvotvärde om 100 kr.
Aktierna är fullbetalda.

NOT 18 FINANSIELLA RISKER OCH FINANSPOLICYER**Finanspolicy**

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för fem olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, likviditetsrisk, refinansieringsrisk, prISRISK och kreditrisk. Finanspolicyen 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, återbeta 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 2022 har belåningsgraden medvetet sänkts till 52 procent för att minska exponerings mot ränteförändringar.

Not 18 forts.

Skuldsättningsgraden per 31 december 2022 som följer:

Total räntebärande skulder	3 166 336
Avgår likvida medel	182 835
Nettoskuld	2 983 501
Marknadsvärde fastigheter	6 139 605
Skuldsättningsgrad	48,6 %

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 182 835 tkr.

Koncernen	Finansiella tillgångar redovisade till upplupen anskaffningsvärde	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Summa
2022-12-31			
Fordringar på närstående	789 538		789 538
Kundfordringar	586		586
Likvida medel	182 835		182 835
Summa fordringar	972 959		972 959
Långfristiga räntebärande skulder		3 150 321	3 150 321
Kortfristiga räntebärande skulder		16 015	16 015
Leverantörsskulder		39 169	39 169
Summa skulder		3 205 505	3 205 505
2021-12-31			
Fordringar på närstående	1 193 680		1 193 680
Kundfordringar	439		439
Likvida medel	210 009		210 009
Summa fordringar	1 404 128	0	1 404 128
Långfristiga räntebärande skulder		2 554 373	2 554 373
Kortfristiga räntebärande skulder		13 332	13 332
Leverantörsskulder		40 972	40 972
Summa skulder	0	2 608 677	2 608 677

Not 18 forts.

Moderbolaget	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa
2022-12-31			
Fordran närstående	789 538		789 538
Fordringar hos koncernföretag	2 502 574		2 502 574
Likvida medel	92 990		92 990
Summa fordringar	3 385 102		3 385 102
Skulder till koncernföretag		205 977	205 977
Leverantörsskulder		59	59
Summa skulder		206 036	206 036
2021-12-31			
Fordran närstående	1 193 680		1 193 680
Fordringar hos koncernföretag	7 713		7 713
Likvida medel	96 542		96 542
Summa fordringar	1 297 935	0	1 297 935
Skulder till koncernföretag		126 425	126 425
Leverantörsskulder		1 639	1 639
Summa skulder	0	128 064	128 064

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 har valt att ha kort räntebindningstid. Som övergripande nyckeltal används räntetäckningsgrad. Räntetäckningsgraden ska vid varje mättillfälle överstiga 1,5 gånger avseende finansiering från kreditinstitut. Under 2022 uppgår räntetäckningsgraden till 3,4 gånger.

Intäktsrisk

Koncernens intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, nivån på marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. En förändring av den ekonomiska uthyrningsgraden med +/- 1 procentenhet påverkar resultat före skatt med +/- 2,0 mkr före skatt.

Kreditrisk**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, 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 kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning.

Not I8 forts.

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 3 166 336 tkr. Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska banker. Netto räntebärande skulder till kreditinstitut efter avdrag för likviditet om 182 835 tkr uppgick till 2 983 501 tkr.

Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor. Den genomsnittliga kreditbindningstiden på låneavtalen uppgick per den 31 december 2022 till 11 månader. Den genomsnittliga effektiva räntan per bokslutsdagen uppgick till 3,31 procent.

Den genomsnittliga räntebindingstiden vid samma datum uppgick till 3 månader. Andelen lån med ränteförfall under kommande 12-månaders period uppgick till 88 procent. I långfristiga räntebärande skulder ingår lån som omförhandlas under kommande år med 1 340 693 tkr.

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

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 angetts för längre än 3 år.

Koncernen	0–3 år	4–5 år	6–7 år	>7 år
2022-12-31				
Förfallostruktur lån	3 166 336	-	-	-
Räntekostnader	314 417	-	-	-
Summa	3 480 753	0	0	0
2021-12-31				
Förfallostruktur lån	2 567 705	-	-	-
Räntekostnader	72 409	-	-	-
Summa	2 640 114	0	0	0

Känslighetsanalys

Ökning av ränta +/- 1 % +/- 31,7 mkr.

Moderbolaget

Moderbolaget har ingen extern finansiering

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	
	2022	2021
Skuld framtida köpeskilling	237 578	156 039
Momsskuld	0	588
Övriga skulder	2 452	0
Summa	240 030	156 627

NOT 21 NÄRSTÅENDE

Ägarstrukturen i koncernen ser ut enligt följande:

Koncernen	%
Dalarnas Försäkringsbolag	15,21
Förvaltningsaktiebolag	
Länsförsäkringar Bergslagen Fastigheter AB	11,89
Länsförsäkringar Västerbotten Invest AB	6,57
Strimlusen Förvaltnings AB	14,62
LFK Finans AB	3,91
Länsförsäkringar Jämtland Fastigheter Aktiebolag	7,11
Länsförsäkringar Liv Försäkringsaktiebolag (publ)	33,69
Länsförsäkringar Fondliv Försäkringsaktiebolag (publ)	4,27
Länsförsäkringar Skaraborg Förvaltning AB	1,37
Länsförsäkringar Uppsala Fastighets AB	1,38
	100,00

Moderbolaget

Dotterbolagen har köpt administrativa tjänster av moderbolaget för 12 342 tkr (11 339).

Moderbolaget har en fordran på aktieägarna om 789 268 tkr vilket avser ej inbetalt kapital i samband med nyemission.

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

Redovisningsstandarden 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 är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Box 3035, 400 10 Göteborg. Besöksadressen är Kungsporsävenyn 22, 400 14 Göteborg. Koncernredovisningen för år 2022 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen.

NOT 24 INTERIMSKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Upplupna löner och sociala avgifter	1 927	2 909	1 927	2 738
Upplupna räntor	5 923	2 032	0	0
Inbetalade hyresintäkter	16 383	13 839	0	0
Övriga poster	2 658	6 109	1 691	134
Summa	26 892	24 889	3 618	2 872

NOT 25 SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande skulder				
Ingående skuld	2 567 705	1 994 277	0	0
Kassaflöde	598 631	573 428	0	0
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	0	0	0	0
Utgående skuld	3 166 336	2 567 705	0	0

NOT 26 KASSAFLÖDESANALYS

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel				
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank	182 835	210 009	92 990	96 542
Summa enligt balansräkningen	182 835	210 009	92 990	96 542
Summa enligt kassaflödesanalysen	182 835	210 009	92 990	96 542

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

Lansa har under året fakturerat 12 342 tkr (11 339) till bolag inom koncernen. Intäkten avser främst förvaltningsarvode.

NOT 28 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget 2022	2021
Erhållet kommissions- resultat	-60 714	13 682
Summa	-60 714	13 682

Från 1 januari 2019 ingår delar av koncernen i en kommissionärsstruktur och momsgrupp. Lansa Fastigheter AB är kommittent i gruppen och har under 2022 erhållit kommissionresultat om -60 714 tkr från kommissionärsföretagen enligt nedan.

Kommissionsresultatet redovisas som en boksluts-disposition i Lansa

Not 28 forts.

tkr	2022	2021
Lansa Bostadsfastigheter 1 AB	-16 520	-50
Lansa Bostadsfastigheter 2 AB	-6 587	-50
Uddprojektet 3 AB	7 263	8271
Örebro Purjo AB	901	1617
Kv. Ishalkan AB	1 061	2285
Sjörået Hyresrätter AB	2 818	3452
Knivsta Hyresrätter AB	-216	252
Marsvinet Projekt AB	112	-479
Kumminen Örebro AB	-1 601	-1676
Lansa Rottweilern 1 AB	-1 209	-635
Uddprojektet 5 AB	2 784	3417
Nydala Bostäder AB	-1 049	-1358
Lansa Fastigheter Skåne AB	-58	-22
Lansa Fastigheter Helsingborg AB	-320	-36
Fastighetsaktibolaget Korpen 5	-2 324	-1280
Pilhus AB	-3 329	-184
Lansa Lågan AB	-3 772	-1771
Lansa Mjölner 6 AB	828	-27
Lansa Lågtrycket AB	-1 157	-430
Lansa Bostadsfastigheter 4 AB	-9 718	-33
Lansa Höräfsan 2 AB	1 550	1447
Lansa Strålen AB	886	1424
Lansa Bostadsfastigheter 3 AB	-3 814	-32
Lansa Solkvarteret AB	-4 912	-206
Lansa Etern 5 AB	8 301	-
Lansa Mjölner 5 AB	-2 334	-
Fastighets AB Lagerkransen 3	-3 155	-
Lansa Svärdsiljorna AB	-2 932	-
Lansa Bostadsfastigheter 5 AB	-3 640	-
Lansa Humlegården 1 AB	-5 385	-
Lansa Florist AB	-5 556	-
Lansa Förseglet AB	-7 630	-268
Summa	-60 714	13 628

NOT 29 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Moderbolaget	
	2022	2021
Ingående nedlagda kostnader	3 655	3 941
Under året nedlagda kostnader	10 868	10 197
Omklassificering	-11 504	-10 483
Utgående nedlagda kostnader	3 019	3 655

NOT 30 ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	48 613	37 588
-Inköp	0	25
-Aktieägartillskott	0	11 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 613	48 613
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	48 613

Moderbolaget	Org. nr.	Säte	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Antal aktier	Bokfört värde
Lansa Bostadsfastigheter 1	559076-0954	Göteborg	100	100	50 000	12 201
Lansa Bostadsfastigheter 2	559135-0102	Göteborg	100	100	50 000	3 860
Lansa Bostadsfastigheter 3	559228-2387	Göteborg	100	100	50 000	3 050
Lansa Bostadsfastigheter 4	559211-2204	Göteborg	100	100	50 000	6 050
Lansa Bostadsfastigheter 5	559353-3633	Göteborg	100	100	25 000	25
Marsvinet Projekt AB	556982-7172	Göteborg	100	100	50 000	23 427
Summa						48 613

Not 30 forts.

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

Koncernen	Org. nr.	Säte	Kapitalandel %
Lansa Bostadsfastigheter I 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
Nyddala Bostäder AB	559033-9684	Göteborg	100
Fastighetsaktiebolaget Korpen 5	559077-0755	Göteborg	100
Lansa Rottweilern I 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 Svärdslijlorna 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 I AB	559242-7339	Göteborg	100
Ångby I:136 Fastighets AB	559310-0083	Göteborg	100
Ångby I:138 Fastighets AB	559309-3924	Göteborg	100
Lansa Bostadsfastigheter 5 AB	559343-3633	Göteborg	100
Lansa Skälby AB	559242-7123	Göteborg	100
Journalen I i Malmö Fastighets AB	559289-0502	Göteborg	100
Kungsljuset 2 i Västerås AB	559387-5718	Göteborg	100
Marsvinet Projekt AB	556982-7172	Göteborg	100

NOT 31 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 829 729	1 066 728
Tillkommande fordringar	664 973	763 001
Utgående anskaffningsvärde	2 494 702	1 829 729
Utgående bokfört värde	2 494 702	1 829 729

NOT 32 FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV RESULTATET

	Moderbolaget	
	2022	2021
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Överkursfond	3 093 046	2 897 188
Balanserade vinstmedel	130 434	101 885
Årets resultat	-13 906	28 797
Summa	3 209 574	3 027 870
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	3 209 574	3 027 870
Summa	3 209 574	3 027 870

NOT 33 HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Den 18 februari 2023 fattade extra bolagstämman beslut om att genomföra en nyemission om maximalt 1 mdkr. Emissionen riktar sig till bolag inom Länsförsäkringssfären och teckningsperioden löper till 31 mars. Emissionen baseras på substansvärdet per 31 december 2022, 13 684 kr, varav köpeskilling för aktier är 100 kr och utöver det ett åtagande om att tillskjuta 13 584 per aktie i ovillkorat aktieägartillskott. Om substansvärdet per 30 juni 2023 understiger substansvärdet per 31 december 2022 kommer ovillkorat aktieägartillskott att justeras ner så att värdet per aktie motsvarar nya substansvärdet.

Riksbanken har aviserat att ytterligare räntehöjningar kan ske under 2023 vilket kommer att få effekt på Lansas finansiella kostnader och likviditet. I låneavtalen har Lansa ett lånevillkor där räntetäckningsgraden skall överstiga 1,5 ggr. Räntetäckningsgraden påverkas av eventuella kommande räntehöjningar och för att säkerställa att vi uppfyller lånevillkoren har styrelsen beslutat om att amortera ner aktuell skuld med 400 mkr. Styrelsen och ledningen bevakar löpande ränteförändringar samt koncernens finansiella åtaganden för att säkerställa att dessa kan uppfyllas.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Tomas Eriksson
Ordförande

Eric Grimlund

Anders Grånäs

Jakob Carlsson

Anna Christina Norrström

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 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 44–82 i detta dokument.

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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–43 och 86–92. 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, så 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagan- det om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bola- get, 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 koncernredovis- ningen 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 revisionssed 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 kon- cernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Lansa Fastigheter AB för år 2022 samt av försla- get 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare

i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i för- hållande 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 verk- samhetsart, 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 ersättningskyldighet mot bolaget
- 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 ersättningsskyldighet 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 10 bolag inom Länsförsäkringsgruppen och har ambitionen att rapportera och agera börsfärdigt.

Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) omfattar noterade bolag, vilket Lansa inte är och därmed inte omfattas av Koden. Det är dock styrelsens ambition 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 3 560 tkr och antalet registrerade aktier uppgick till 260 116 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 tio aktieägare inom Länsförsäkringsgruppen. 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

Årsstämman beslutar årligen om hur valberedningen skall utses. Vid stämman 2021 beslutade valberedningen skall bestå av tre ledamöter där två ledamöter är representanter från Dalarnas Försäkringsbolags Förvaltningsaktiebolag respektive Länsförsäkringar Bergslagen Fastigheter AB, och den tredje ledamoten är styrelsens ordförande.

Valberedning lämnar förslag till styrelseledamöter, styrelsen 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 ett år i taget. Styrelsen, som valdes på årsstämman 4 maj 2022 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 2022 hölls tio protokollförda styrelsemöten, inklusive konstituerande och per capsulammöten.

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, förvaltningschef 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.

PwC som valt revisionsbolag, med Bengt Kroon som huvudansvarig revisor valdes på årsstämman den 4 maj 2022 till revisor för en period om ett år intill slutet av årsstämman 2023. Vid årsstämman 2022 beslutades att ersättning till revisorn skulle utgå enligt godkänd räkning. För specifikation av ersättning till revisorn se not 6 på sidan 67.

Styrelse



Tomas Eriksson,
Styrelseordförande

Anders Grånäs,
Ledamot

Jakob Carlsson,
Ledamot

Eric Grimlund,
Ledamot

**Ann Christine
Norrström,**
Ledamot

	Tomas Eriksson, Styrelseordförande	Anders Grånäs, Ledamot	Jakob Carlsson, Ledamot	Eric Grimlund, Ledamot	Ann Christine Norrström, Ledamot
Födelseår	1960	1966	1967	1967	1952
Invald i styrelsen	2016	2016	2020	2022	2020
Utbildning	Marknadsekonom	Civilingenjör i teknisk fysik	Civilekonom	Jur. Kand.	Högskoleekonom
Huvudsaklig sysselsättning	VD Länsförsäkringar Jämtland	VD Dalarnas Försäkringsbolag	VD Länsförsäkringar Liv Försäkringsaktiebolag (publ)	Advokat främst inom fastighetsrätt, Polaris Advokat HB	Styrelseuppdrag
Övriga styrelseuppdrag	Styrelseordförande Humlegården Fastigheter samt styrelseledamot i Hällefors Tierp Skogar AB.	Styrelseledamot Länsförsäkringar Liv Försäkringsaktiebolag (publ) och Länsförsäkringar Fondliv Försäkringsaktiebolag (publ).	Styrelseledamot i Försäkringsbranschen Pensionskassa (FPK).	Styrelseordförande i Länsförsäkringar Skaraborg, vice styrelseordförande i Länsförsäkringar AB (publ) samt styrelseledamot i Platzer Fastigheter AB (publ).	Styrelseordförande Länsförsäkringar Bergslagen, Styrelseledamot Länsförsäkringar Bank AB, styrelseledamot i Hällefors Tierp Skogar AB samt Fastighetsaktiebolaget Congress-huset i Västerås.

Ledning



Claes Malmkvist,
Vd



Anders Woodall,
Förvaltningschef



Erik Johansson,
CFO



Marie Teike,
Fastighetsutvecklingschef

Födelseår	1960	1973	1981	1980
Anställd sedan	2016	2018	2017	2023
Utbildning	Civilingenjör	Högskoleingenjör	Civilekonom	Högskoleingenjör

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 nettonoll-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).

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 utanför 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.

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Redovisat resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital 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 värdeförändringar med återläggning av finansnetto i förhållande till finansnetto.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid redovisningsperiodens utgång.

Substansvärde

Eget kapital utan återläggning av uppskjuten skatt.

Uthyrningsgrad

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

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av intäkter.

LANSA
FASTIGHETER

Box 3035, 400 10 Göteborg
www.lansa.se