

2023

Årsredovisning



LANSA
FASTIGHETER

Trygga hem för stolta hyresgäster

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

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

Lansa bildades 2016 och ägs av tio bolag inom Länsförsäkringssfären.

2 659

bostäder i
förvaltning

267

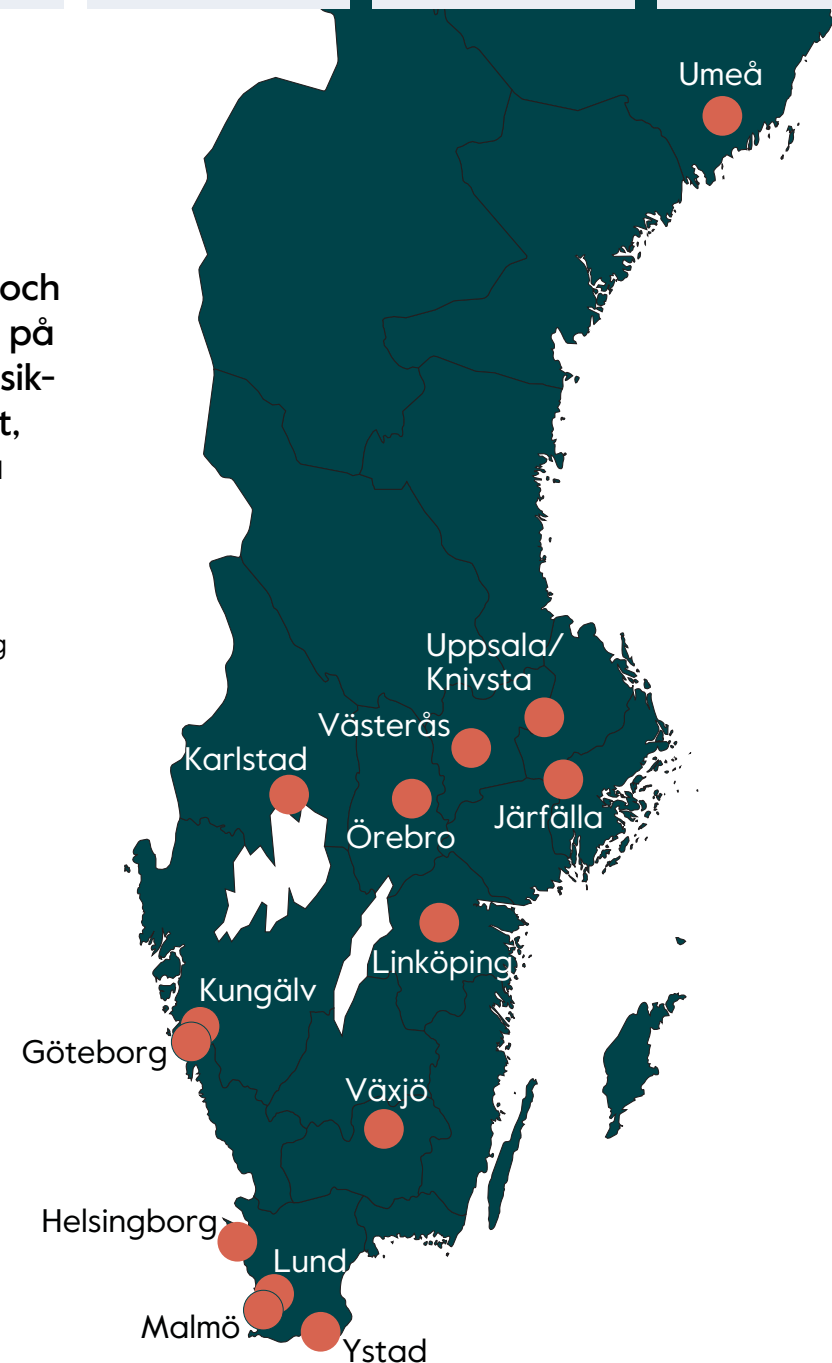
hyresintäkter,
mkr

1 252

bostäder
i produktion

7 129

marknadsvärde,
mkr



INLEDNING		OMVÄRLD OCH MARKNAD		VERKSAMHET		HÅLLBARHET		FINANSIERING		FORMELL ÅRSREDOVISNING		BOLAGSSTYRNING OCH UPPLYSNINGAR	
Lansa i korthet	2	Omvärldstrender	12	Verksamhet	18	Utmanar både oss själva och branschen	26	Fastigheternas värdering	33	Innehåll	43	Bolagsstyrningsrapport	84
Året i sammandrag	4	Svensk ekonomi	13	Förvaltning och uthyrning	20	Intressent- och väsentlighetsanalys	28	Finansiering	34	Förvaltningsberättelse	44	Styrelse	86
Kvartalsdata	5	Bostadsmarknaden	14	Expansion	22		29	Risker och riskhantering	36	Flerårsöversikt	48	Ledning	87
Vd-ord	6	Lansas orter	16	Lansa expanderar i Göteborg	24	Fem prioriterade hållbarhetsområden		Omvärldsrelaterade risker	37	Räkenskaper	49	Ordlista	88
Strategisk inriktning	8							Verksamhetsrelaterade risker	38	Noter	59	Definitioner	89
Lansas värdeskapande	10							Finansiella risker	39	Revisionsberättelse	81		
Investment case	11							Flerårsöversikt	40				
								Nyckeltal och andra data	41				

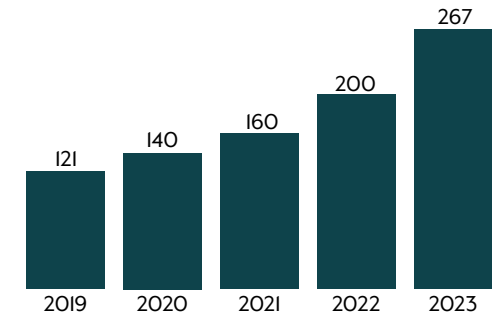


Allt ljusare efter turbulent år på marknaden

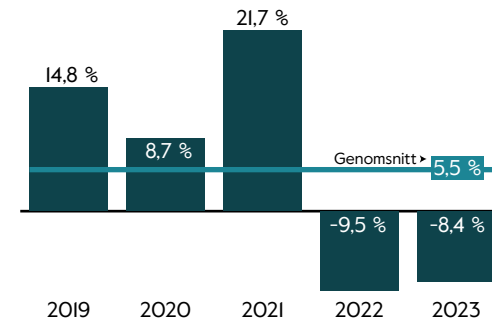
- Kulmen nådd för inflation och räntor. Kraftig inbromsning för nyproduktionen.
- Målmedvetet och framgångsrikt arbete för mer kostnadseffektiv verksamhet och sänkt belåningsgrad.
- Inflyttning i tre färdigutvecklade fastigheter med totalt 361 bostäder.
- Förvärv av två fastigheter i Göteborg med totalt 224 lägenheter.
- Förberedelser för implementering av ny organisation där Lansa tar ett mer samlat grepp om förvaltningen och kommer närmare kunderna.
- Ökad andel grön finansiering och kraftigt minskade utsläpp av CO₂e (Scope I och 2).

Året i sammandrag	2023	2022	2021
Hysesintäkter, mkr	267	200	160
Fastighetskostnader, mkr	-84	-59	-47
Driftnetto, mkr	183	141	114
Förvaltningsresultat, mkr	58	91	82
Värdetförändringar fastigheter, mkr	-366	-449	433
Finansnetto, mkr	-108	-38	-21
Resultat före skatt, mkr	-343	-359	515
Marknadsvärde fastigheter, mkr	7 129	6 139	5 190
Avkastning på eget kapital, %	-8,4	-9,5	21,7
Överskottsgrad, %	68	73	71
Vakansgrad, %	1,1	1,3	1,4
Belåningsgrad, %	43,2	51,6	49,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	3,4	5,0
Antal bostäder i förvaltning	2 659	2 074	1 666
Antal bostäder i produktion	1 252	1 623	965

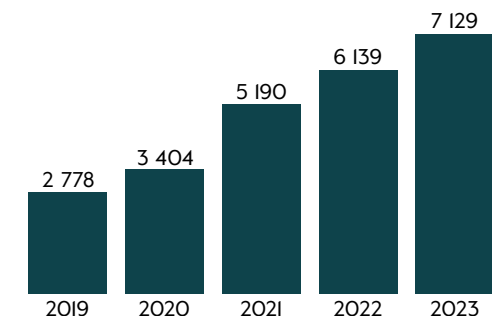
Hysesintäkter, mkr



Avkastning på eget kapital



Utveckling av fastighetsvärdet, mkr



Q1

- Beslut om nyemission för att finansiera expansion
- Installation av solceller på Galeasen 6 i Karlstad
- Rekrytering av fastighetsutvecklingschef



Q2

- Tillträde av fastighet på Lindholmen i Göteborg med 138 lägenheter
- Inflyttning i tre projekt i Växjö, Umeå och Malmö med totalt 361 lägenheter
- Utökad grön finansiering om 533 mkr
- Räntesäkring av 30 procent av skuldportföljen



Bark, Umeå

Q3

- Slutförande av nyemission om 0,6 mdkr
- Förvärv av fastighet på Guldheden i Göteborg med 86 lägenheter
- Minskad skuldsättning genom amortering om 300 mkr



Guldheden, Göteborg

Q4

- Projekt med nudging för bättre avfallssortering
- Tre nyrekryteringar för ny organisation 2024
- Grön finansiering om ytterligare 200 Mkr



Fortsatt expansion på en svag marknad

Förvärv av två fastigheter i Göteborg, inflyttning i tre slutförda projekt och förberedelser för att bygga en egen förvaltningsorganisation. När världen skälvde, nybyggandet tvärnitade och transaktionsmarknaden gick på sparlåga – då fortsatte vi att gå framåt. Det var möjligt tack vare en stabil och långsiktig ägarstruktur, utvecklade marknadskontakter samt, inte minst, dedicerade medarbetare och samarbetspartners

Det är lätt att måla 2023 i mörka färger. Hög inflation och stigande räntor ledde till stigande direktavkastningskrav och pressade marginaler. Bostadsbyggandet tvärnitade och hyresutvecklingen kompenserade kortsiktigt inte för kostnadsökningarna.

Expansionen fortsätter

Allt detta är givetvis sant och det påverkade självklart även oss på Lansa. Ändå lyckades vi öka intäkterna med 35 procent och vårt bestånd med nästan 600 bostäder. Vi förvärvade två fastigheter med totalt 224 lägenheter i Göteborg och vi kunde hälsa nya hyresgäster välkomna till 361 lägenheter av högsta kvalitet i Växjö Umeå och Malmö.

Nyförvärven och de färdigställda projekten innebar att värdet på vårt fastighetsbestånd ökade med 600 mkr. Detta trots att marknadsutvecklingen medförde relativt stora negativa värdeförändringar om -366 mkr. Det innebär att vi ändå kunde fortsätta resan mot vårt mål på ett fastighetsvärde om 15 mdkr 2030.

Starkt driftnetto och minskad belåning

De oroliga ekonomiska tiderna har heller inte gett några avtryck i form av ökade vakanser. Vi håller vakansgraden på runt en procent. Det är mycket lågt givet att vi har så stor andel nyproducerade fastigheter, vilket traditionellt medför viss omflyttning innan hyresgäststrukturen har satt sig.

Det framgångsrika arbetet för att hålla nere vakanserna bidrog till vårt driftnetto på 183 mkr, vilket var 42 mkr bättre än året innan. En annan faktor var att vi lyckades minska vår energianvändning markant. Vi är nu nere på en förbrukning på 75 kWh/kvm, vilket är mycket lågt.

Vi minskade även vår belåningsgrad kraftigt, vilket hade en positiv effekt på finansnettot. Det är en styrka att kunna arbeta med lånesidan på det sättet och därmed minska effekten av de höjda räntorna. Samtidigt innebär det att vi har fortsatt expansionsutrymme när räntorna vänder neråt.



Det mest gröna bostadsbolaget

Parallellt med att vi drivit kostnadsreduktioner har vi fortsatt arbetet för att bli det mest gröna bostadsbolaget på marknaden. Detta är två ambitioner som ofta går hand i hand. Det gäller inte minst vår minskade energianvändning som, utöver sänkta kostnader, också leder till reducerade utsläpp av bland annat växthusgaser.

Tillsammans med en smart upphandling av fjärrvärme har detta bidragit till att vi sänkt våra utsläpp av koldioxidkvivalenter (scope 1 och 2) från nästan 5 kg/kvm boyta till knappt 1 kg. Samtidigt inledde vi arbetet för att miljöcertifiera de två fastigheter vi under året förvärvade i Göteborg. Målet är att alla våra fastigheter ska vara miljöcertifierade, vilket vi också är mycket nära att nå.

Ny organisation

Sedan Lansa grundades 2016 har vi haft en liten egen organisation och lagt ut förvaltningen på externa parter med lång erfarenhet och god kännedom om de lokala förutsättningarna. Argumenten för att själva ta över uthyrning, kundtjänst och förvaltning har dock stärkts i takt med att vi vuxit och koncentrerat vårt bestånd till ett antal prioriterade regioner.

Därför inledde vi under hösten 2023 arbetet med att bygga upp en organisation med utökad lokal närvaro. Förändringen kommer att vara fullt genomförd i början

av 2025 och förväntas minska både våra organisatoriska och operativa kostnader då det ger möjlighet att arbeta mer strukturerat och effektivt.

Möjligheter öppnar sig

Under 2024 ser vi också goda möjligheter att fortsätta vår expansion genom ytterligare fastighetsförvärv. Min bedömning är att transaktionsmarknaden under året öppnar upp sig genom att fler attraktiva objekt kommer ut till försäljning samt att säljarnas och köparnas prisförväntningar kommer närmare varandra. Det innebär goda möjligheter för en aktör som vi med stabila ägare i ryggen och låg belåningsgrad.

Tillsammans med vårt interna utvecklingsarbete och i takt med att vår nya organisation kommer på plats ser jag fram emot resten av 2024 med tillförsikt. Min bedömning är att vi lagt en bra grund för fortsatt expansion.

Göteborg i mars 2024
Claes Malmkvist, VD

Strategisk inriktning

Vision

Det gröna bostadsbolaget som får människor att känna sig stolta.

Löfte

Trygga hem för stolta hyresgäster.

Kärnvärden

- Stolta
- Professionella
- Trovärdiga

Affärsidé

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

Strategier

Verksamhet

Våra kunder ska alltid känna sig nöjda och trygga i mötet med oss och våra samarbetspartners. Vi har rutiner för drift av ett geografiskt spritt bestånd samt en organisation som gör det möjligt att skala upp verksamheten. Tillsammans med lokala samarbetspartners förädlar och utvecklar vi ständigt våra processer och arbetssätt.

Hållbarhet

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

Expansion

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

Affärsprocess

Vi ska expandera genom både förvärv och projekt. Vi förvärvar såväl färdiga bostadsfastigheter som bostadsprojekt och mark för utveckling. Dokumenterad genomförandeförmåga, strukturerade arbetssätt och ett brett nätverk gör att vi snabbt får information om samt kommer ifråga för både transaktioner och kommunala markanvisningar.

Mål och måluppfyllelse

Långsiktiga mål	Utfall 2023	Historisk måluppfyllelse	Kommentar												
Avkastning på eget kapital: 6 % över en konjunkturcykel	-8,4 %	<table border="1"> <caption>Historisk avkastning på eget kapital (%)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Avkastning (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2019</td> <td>~14</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>~8</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>~21</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>~-5</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>5,5</td> </tr> </tbody> </table>	År	Avkastning (%)	2019	~14	2020	~8	2021	~21	2022	~-5	2023	5,5	Ett starkt driftnetto tyngdes av ökade finansieringskostnader. Avkastningen påverkades även av negativa värdeförändringar på fastigheter. Under de senaste fem åren uppgår den genomsnittliga avkastningen till 5,5 procent.
År	Avkastning (%)														
2019	~14														
2020	~8														
2021	~21														
2022	~-5														
2023	5,5														
Säkerställt fastighetsvärde 2030: 15 mdkr	8,9 mdkr	<table border="1"> <caption>Säkerställt fastighetsvärde (Mdkr)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Värde (Mdkr)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2019</td> <td>~3,000</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>~8,000</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>~8,900</td> </tr> </tbody> </table>	År	Värde (Mdkr)	2019	~3,000	2020	~5,000	2021	~7,500	2022	~8,000	2023	~8,900	Expansionen fortsatte, trots en avmattad transaktionsmarknad. Två förvärvade förvaltningsfastigheter samt pågående projekt bidrog till större volym. Säkerställt fastighetsvärde inkluderar avtalade projekt och förvärv.
År	Värde (Mdkr)														
2019	~3,000														
2020	~5,000														
2021	~7,500														
2022	~8,000														
2023	~8,900														
Utsläpp av CO ₂ e 2030: Nettonoll (marknadsbaserad beräkning)	0,9 kg/BOA	<table border="1"> <caption>Utsläpp av CO₂e (kg/BOA)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Utsläpp (kg/BOA)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2020</td> <td>~4,5</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>~4,5</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>~4,0</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>0,9</td> </tr> </tbody> </table>	År	Utsläpp (kg/BOA)	2020	~4,5	2021	~4,5	2022	~4,0	2023	0,9	Lansa sänkte under året utsläppen av CO ₂ e med 79 procent (scope 1 och 2) till 0,9 kg/BOA. Scope 3 började mätas under 2023 och uppgick till 78 kg/BOA.		
År	Utsläpp (kg/BOA)														
2020	~4,5														
2021	~4,5														
2022	~4,0														
2023	0,9														

Lansas värdeskapande

Använda resurser



Kompetens hos medarbetare och samarbetspartners.

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

Kapital i form av investeringar, sysselsatt kapital och lån.

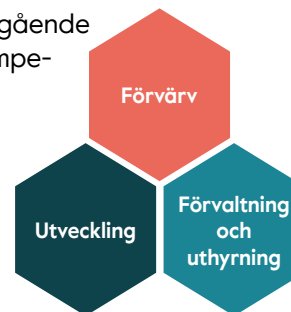
Värdeskapande



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

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

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



Skapat värde



Hyresgäster
Attraktiva, hållbara och trygga hem.

Ägare
Långsiktigt stabil avkastning till låg risk.

Leverantörer och samarbetspartners
En långsiktig och drivande partner för gemensam utveckling.

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

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

3

Ett rikstäckande bestånd med låg risk

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

4

Starka ägare med gemensam agenda

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

5

Med hållbarhet i vårt DNA

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

Omvärldstrender

Stigande räntor och lågkonjunktur, men också de första tecknen på en vändning. Mot slutet av året kom även indikationer på ökande aktivitet på transaktionsmarknaden för fastigheter. Samtidigt är de underliggande trenderna urbanisering, digitalisering och ett ökat hållbarhetstänkande stabila, vilket bidrar till en strukturell efterfrågan på fler och modernare bostäder.

Tecknen på viss stabilisering kommer efter några år av osedvanligt stor dramatik i världen och på fastighetsmarknaden. Höjda räntor har lett till sjunkande fastighetsvärderingar och stigande avkastningskrav, vilket i sin tur har bidragit till en kraftig inbromsning av nyproduktionen av bostäder. Denna utveckling har förstärkts av den svenska modellen för hyressättning som gör det svårt att kompensera för höjda räntor och ökade produktionskostnader. På sikt kommer detta att skapa en än större brist och en ökad efterfrågan på hyreslägenheter.

Kulmen för inflation och stigande räntor

Efter ett och ett halvt år med stigande räntor valde den amerikanska centralbanken, Federal Reserve, under hösten 2023 att lämna styrräntan oförändrad. Samtidigt förutspådde banken minst ett par räntesänkningar under 2024. Tillsammans med ett antal andra faktorer talar detta för att konjunkturen går in för en mjuklandning.

Underliggande behov av bostäder

Oavsett konjunktur finns det ett antal underliggande trender som ligger fast. Det gäller globaliseringen, men kanske framför allt urbaniseringen och digitaliseringen, vilka båda har en direkt påverkan på bostadsmarknaden.

Urbanisering innebär inflyttning till 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. Idag bor hälften av Sveriges befolkning i de 33 största kommunerna.

Genom digitalisering kan vi addera nya tjänster kopplade till exempelvis vårt boende och effektivisera användningen av bland annat el, värme och vatten. Klimatfrågan och utvecklingen på energimarknaden kommer att skynda på övergången till smarta hem samtidigt som digitaliseringen även bidrar till både trygghet och bekvämlighet.

Brett tryck på hållbarhet

Mot slutet av 2023 riktades världens blickar mot det internationella klimattoppmötet i Dubai. Minst lika viktigt är dock de många små och stora steg som varje dag tas för ett mer hållbart samhälle. Ingen fastighetsägare kan strunta i klimatet. Ägare, banker, myndigheter, samarbetsparters och hyresgäster driver samtliga på utvecklingen. Höga energipriser innebär ökade krav på effektivisering av användningen av el, värme och vatten. Till detta kommer trygghetsfrågan som fortsatt dominerar nyhetsrapporteringen och där alla fastighetsägare har ett ansvar och en möjlighet att bidra.

Svensk ekonomi

Mot slutet av 2023 var inflationen tydligt på väg ner. Decembersiffran för KPIF landade på 2,3 procent (10,2), vilket är nära Riksbankens mål på 2,0 procent. Nedgången var bland annat resultatet av höjda styrräntor, men också av att energipriserna fallit tillbaka och att de tidigare flaskhalsarna i de globala logistikkedjorna var lösta.

Den sjunkande inflationen gjorde att Riksbanken, liksom både ECB och Federal Reserve, pausade höjningarna av styrräntan. De flesta bedömare tror idag på minst ett par sänkningar av styrräntan under 2024. Därtill förstärktes kronan under hösten, vilket ökar utrymmet för räntesänkningar. Detta kommer i sin tur att leda till fallande boräntor och därmed lättnader för hushållen.

Syftet med räntepolitiken har varit att strama åt konsumtionen för att därmed komma åt inflationen. Detta bidrog till att Sverige under året gick in i en lågkonjunktur. I sin decemberprognos räknade Konjunkturinstitutet med att svensk ekonomi krympte med 0,2 procent under 2023, men att vi redan 2024 når en tillväxt på 1,0 procent samt 2,6 procent 2025. Det är en betydligt mjukare inbromsning än vad vissa andra bedömare förutspått.

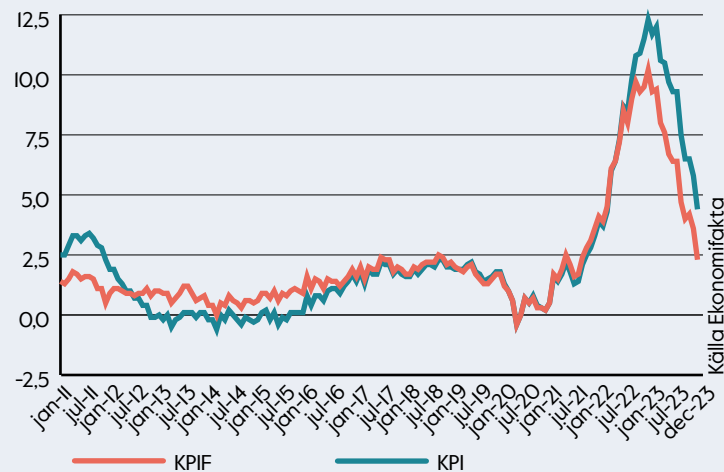
Ett av skälen till den milda inbromsningen är en fortsatt förhållandevis stark arbetsmarknad där flera branscher har haft draghjälp av den svaga kronan. Även om Konjunkturinstitutet nu spår en viss höjning bedöms arbetslösheten under kommande år vara lägre än den var så sent som 2021.

De höjda räntorna slog inledningsvis hårdast mot boende i småhus och bostadsrätt, medan hyrorna i hyresrätt inte höjts på samma sätt. Det innebär att hyresrättens konkurrenskraft stärkts gentemot bostadsrätten avseende både månadskostnad och riskexponering.

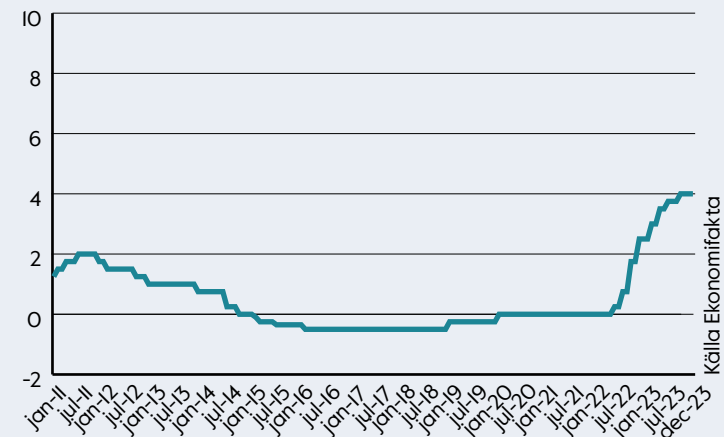
Konjunkturinstitutets prognos, december 2023

	2024	2025	2026
BNP till marknadspris	1,0	2,6	3,2
Arbetslöshet	8,4	8,3	7,8
Inflation (KPIF)	1,7	1,7	2,0
Styrränta	3,3	2,3	2,3
Tioårig statsobligationsränta	2,3	2,5	2,8

Inflationstakten, %



Styrräntans utveckling, %



Bostadsmarknaden

Under 2022 inleddes en kraftig inbromsning av bostadsbyggandet samtidigt som befolkningen fortsatte att öka på de orter där Lansa äger fastigheter. Ännu har inte stigande räntor och ansträngda finanser lett till att pressade säljare sänkt priserna till en nivå som mött köparnas förväntningar. Mot slutet av 2023 märktes dock en viss rörelse, vilket kan ge 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 en klar majoritet av landets kommuner. Även om alla län inte rapporterat in är tendensen att antalet kommuner med underskott minskar. Det finns också tecken på en viss mättnad av efterfrågan på hyreslägenheter i de allra dyraste prissegmenten.

Tvärnit för byggandet

Trenden med minskande bostadsunderskott bedöms dock åter vända upp under kommande år. Under 2022 och 2023 noterade vi en kraftfull inbromsning i bostadsbyggandet. Från toppen 2021 då 71 500 bostäder byggstartades minskade antalet byggstarter till 59 000 under 2022 samt till 27 000 under 2023. För 2024 är prognosen att endast 17 500 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, vilka i många fall har varit högt belånade, och konsumenter som ser över sina boendekostnader. Nyproduktionen av hyresrätter hämmas därtill av en hyressättningsmodell som gör det svårt att räkna hem kostnaderna.

Lansa finns på attraktiva orter

På sikt bedöms marknaden vara fortsatt god på universitetsorter samt i och kring storstäderna. Detta är orter med fortsatt inflyttning, ökande inkomster och låg arbetslöshet.

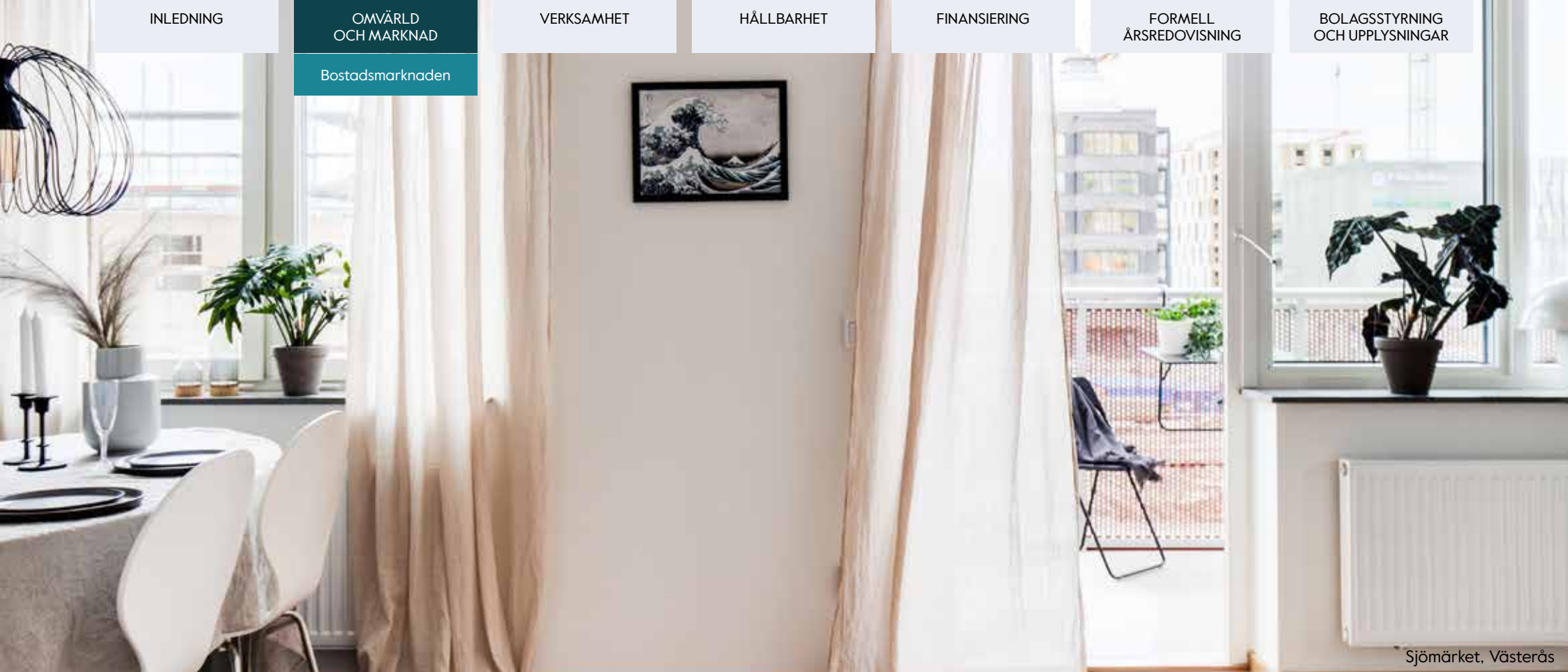
De orter där Lansa äger fastigheter har vuxit med 31 procent, eller drygt 500 000 invånare, sedan millennieskiftet. Trots omfattande nyproduktion finns

det på dessa orter ett ackumulerat underskott på bostäder som förväntas bestå eller till och med öka i och med nedgången i byggandet.

Tendenser till rörelser på transaktionsmarknaden

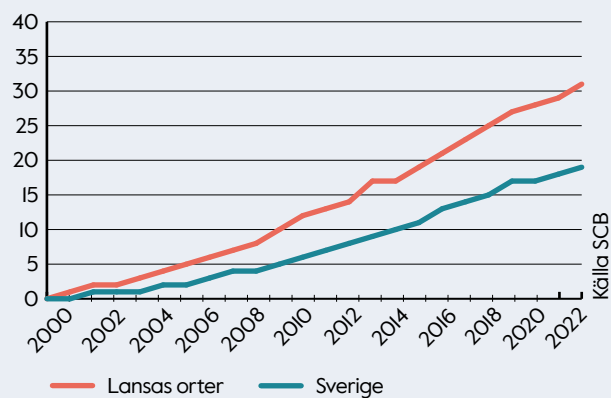
Transaktionsmarknaden präglades under 2023 av stor osäkerhet med betydande glapp mellan säljarnas och köparnas respektive prisförväntningar.

Mot slutet av året syntes dock tecken på ökad aktivitet på marknaden. Flera aktörer som varit högt belånade bedöms ha fortsatt behov av att sänka sin belåningsgrad och därmed räntekostnaderna genom försäljningar. Det öppnar möjligheter för aktörer med stark ekonomi och solida ägare.

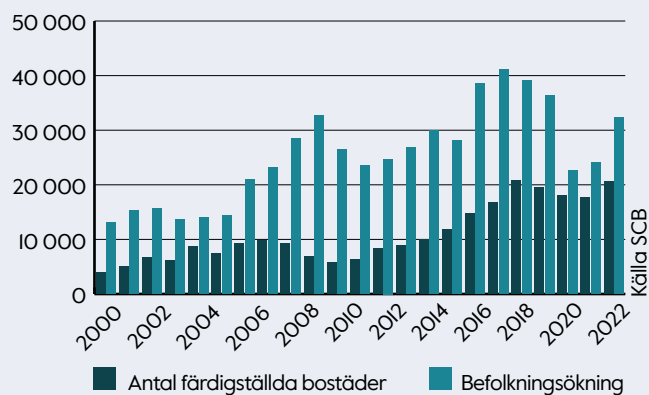


Sjömärket, Västerås

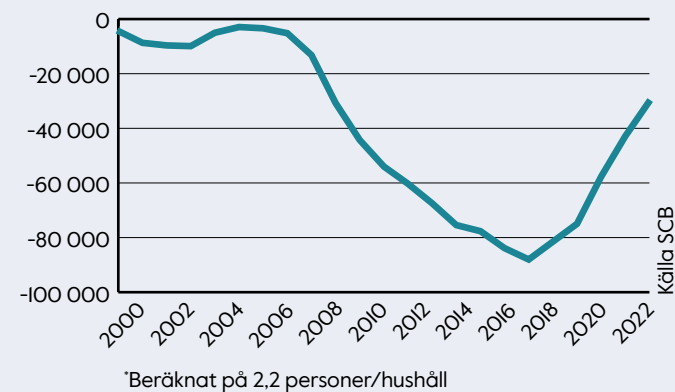
Befolkningstillväxt, %



Befolkningsökningen är större än bostadsbyggandet på Lansas orter



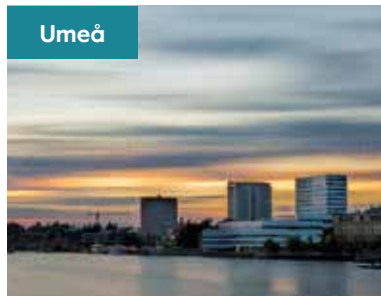
Ackumulerat antal färdigställda bostäder i förhållande till befolkningstillväxt på Lansas orter*



Lansas orter

Lansas fastigheter finns i flera av Sveriges mest expansiva och attraktiva städer och regioner. Orterna präglas av positiv befolkningsutveckling, högutbildade invånare med goda ekonomiska förutsättningar samt 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 på 15 orter, i sju av Sveriges tio största och snabbast växande arbetsmarknadsregioner.



Umeå

Umeå är en teknikhubb med många innovativa företag och forskningsinstitutioner inom bland annat informationsteknik och life science. Här finns även tillverkningsindustri med lång historia. Umeå har en ung och välutbildad befolkning och arbetsmarknadsregionen omfattar fler än 160 000 invånare. Under senare år har Umeå vuxit och det råder underskott på bostäder i kommunen.

	Antal invånare	Befolkningsökning*
Umeå	132 235	15 %



Örebro

Örebro är en universitetsstad med ett mångsidigt näringsliv. Med sitt strategiska läge är staden en viktig hubb för transport, logistik och lagerhantering. Örebro hamnar ofta högt i olika rankingar av företagsklimatet. Arbetsmarknadsregionen är Sveriges fjärde största och omfattar drygt 300 000 invånare.

	Antal invånare	Befolkningsökning*
Örebro	158 057	17 %



Västerås

Västerås 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 och här finns Sveriges största högskola.

	Antal invånare	Befolkningsökning*
Västerås	158 653	16 %



Karlstad

Karlstad är ett viktigt centrum för pappers- och massa-industrin med 250 företag inom sektorn. Staden är också en universitetsort samt en shopping-, evenemangs- och besöksstad med en expansiv tjänstesektor. Detta har bidragit till att Karlstad vuxit kraftigt. Totalt bor det 210 000 invånare i arbetsmarknadsregionen.

	Antal invånare	Befolkningsökning*
Karlstad	96 466	12 %

*Befolkningstillväxt sedan 2010.

Uppsala/norra Stockholm



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

Uppsala är en ledande universitetsstad 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, två mil nordväst om Stockholm, har stora friluftsområden samt ett stort utbud av shopping. Järfälla är en tillväxtkommun med ett brett näringsliv. 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 genomsnittsålder i Sverige. Utbildningsnivå, förvärvsfrekvens och snittinkomst ligger en bra bit över riksnittet.

	Antal invånare	Befolkningsökning*
Uppsala	242 140	22 %
Järfälla	85 460	29 %
Knivsta	20 133	37 %
Totalt	347 733	25 %

Göteborgsregionen



Göteborgsregionen är 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.

Göteborg rankas högst i Sverige när unga talanger ska välja stad. På Göteborgs universitet och Chalmers tekniska högskola går fler än 50 000 studenter och staden har också fått flera utmärkelser som besöksmål. Göteborgs Hamn är Nordens största hamn och ett skäl till varför Göteborg är Sveriges bästa logistikläge.

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*
Göteborg	596 841	16 %
Kungälv	49 068	19 %
Totalt	647 931	16 %

Öresund



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

På den svenska sidan finns ett växande och dynamiskt näringsliv inom bland annat handel, logistik, life science, IT och livsmedel. Lunds universitet är ett av Sveriges äldsta lärosäten och Malmö universitet ett av de yngsta. Totalt studerar 55 000 studenter vid de båda universiteten. Arbetsmarknadsregionen Malmö-Lund täcker hela västra Skåne och är med sina 1,2 miljoner invånare Sveriges tredje största.

Bostadsmarknaden i Skåne är het. Allra störst är trycket 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	357 377	20 %
Helsingborg	150 975	17 %
Lund	128 384	16 %
Ystad	31 714	12 %
Totalt	668 450	18 %

Linköping



I **Linköping** finns ledande företag inom IT, miljöteknik och medicinteknik. Här finns även försvarskoncernen Saab och Ericsson, liksom flera statliga myndigheter. Tillsammans skapar det en dynamisk och attraktiv arbetsmarknadsregion med nästan 470 000 invånare.

	Antal invånare	Befolkningsökning*
Linköping	166 673	14 %

Växjö



Växjö har ett varierat näringsliv med stor tillväxt av framför allt mindre företag. Här möts den småländska entreprenörsandan och Linnéuniversitetets kunskapscentra. Staden är centrum i en arbetsmarknadsregion med nästan 200 000 invånare. Det strategiska läget gör Växjö till en attraktiv logistikstad.

	Antal invånare	Befolkningsökning*
Växjö	97 137	17 %

*Befolkningstillväxt sedan 2010.

Verksamhet

Vi erbjuder trygga hem för stolta hyresgäster genom att utveckla, förvärva och förvalta bostadsfastigheter. När marknadsförutsättningarna förändras ökar kraven på oss – både som förvaltare och utvecklare av hyresrätter.

Under 2023 arbetade vår fastighetsförvaltning målmedvetet för att ytterligare sänka kostnaderna. Vi sänkte förbrukningen av exempelvis el och fjärrvärme, omförhandlade avtal samt hittade nya sätt att arbeta. I takt med att bostadsbyggandet faller kommer vår expansion i allt större utsträckning ske genom förvärv av befintliga fastigheter.

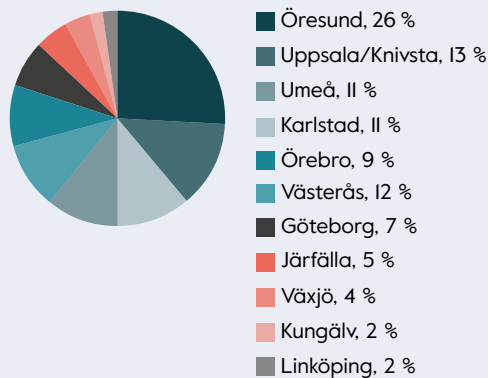
Fastighetsbestånd

Vi äger 32 fastigheter i 15 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 vi äger och förvaltar
- Pågående förvärv i form av projekt som vi förvärvar vid färdigställande
- Pågående projekt som vi äger och utvecklar

Andel av marknadsvärde, %



Fastighetsbestånd

Fastighetstyp	Antal lägenheter	Marknadsvärde, mdkr*
Förvaltningsfastigheter	2 659	5,7
Pågående förvärv	1 010	2,4
Pågående projekt	242	0,8
Totalt	3 911	8,9

* Säkerställt fastighetsvärde, inkluderar avtalade projekt och förvärv.

Geografisk spridning bostäder

Ort/region	Antal lägenheter
Öresund	944
Umeå	535
Uppsala/Knivsta	493
Karlstad	459
Örebro	408
Västerås	395
Växjö	166
Järfälla	126
Kungälv	89
Linköping	72
Göteborg	224
Totalt	3 911



Förvaltning och uthyrning

Stigande priser och höjda räntor skärpte under 2023 effektivitetskraven inom förvaltningen ytterligare. Under året tillfördes verksamheten också fem nya fastigheter genom förvärv och nyproduktion. Samtidigt upprätthöll och utvecklade vi vår service till hyresgästerna, vilket bland annat visade sig i vår kundenkät.

Sedan starten 2016 har vi förvaltat våra fastigheter tillsammans med utvalda samarbetspartners med lång erfarenhet av fastighetsförvaltning och stor kunskap om de lokala förhållandena. Under 2023 inledde vi arbetet med att förstärka vår egen organisation för att kunna ta ett mer samlat grepp om förvaltningen. Tanken är att vi som bolag ska komma närmare våra hyresgäster och bättre kunna ta tillvara på de skalfördelar som uppstår i ett större och mer koncentrerat bestånd. Vi kommer även fortsatt att arbeta med externa parter för fastighetsskötsel.

Utmanande kostnadsbild

Stigande priser och höjda räntor innebar pressade marginaler. Det gäller såväl taxebundna tjänster som övriga inköp. De avtalade hyreshöjningar ger ännu inte full kompensation för kostnadsökningarna.

För att upprätthålla ett acceptabelt driftnetto arbetade vi målmedvetet med att sänka kostnaderna för exempelvis el och fjärrvärme. Det innefattade både

ett enträget effektiviseringsarbete och omförhandling av avtal.

Samtidigt fortsatte vi att minska vår vakansgrad och hålla nere omsättningen av hyresgäster. Detta sker både genom breda insatser för att utveckla produkten samt riktade insatser i form av exempelvis förbättringar utifrån vad som framkommit i hyresgästenkäter. En nyckelfaktor för att nå resultat är att agera snabbt och tillsätta de resurser som krävs.

Vid årets utgång var vakansgraden 1,1 procent, jämfört med målet på 2,0 procent.

Förvaltningsbestånd

Under 2023 övertog vi förvaltningsansvaret för fem nya fastigheter. Under senare år har det skett en koncentration av fastighetsbeståndet till ett antal definierade marknader. Det möjliggör en effektivare förvaltning och därmed bättre driftnetto.

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.

Ett allt grönare bolag

Vi ska vara marknadens mest gröna bostadsbolag. Det är ett mål som skärps i takt med den allmänna utvecklingen mot ökad hållbarhet. Utöver energieffektivisering och minskad förbrukning har vi bland annat installerat solceller och sett över våra inköp av el och fjärrvärme. En utförligare beskrivning av vårt hållbarhetsarbete finns på sidorna 26–31.

Förvaltningsfastigheter

Fastighet	Ort	Adress	Byggår	Yta bostäder, kvm	Yta lokaler, kvm	Lgh, antal	Snitt lgh, kvm	Hyra, kr/kvm/år	Miljöcertifiering
Lindholmen 31:1	Göteborg	Lindholmsallén 43-49, Karlavagnsg. 20-22	2012	9 300	300	138	50	1 813	Certifiering pågår
Guldheden 53:1	Göteborg	Doktor Allards Gata 60-72	2012	5 851	530	86	68	1 811	Certifiering pågår
Höräfsan 2	Helsingborg	Derbyv. 1 A-3 F	2016	2 220	0	36	62	1 776	Miljöbyggnad iDrift Silver
Galeasen 6	Karlstad	Bergendorfg. 6 A-F	2014	9 622		167	58	1 955	Miljöbyggnad iDrift Silver
Strålen 2 & 11	Karlstad	Vikeng. 10-14, 18	2008	4 758	119	88	54	1 654	Miljöbyggnad iDrift Silver
Fullriggaren 5	Karlstad	Stapelg. 5-7, Bergendorfg. 8 C-G, Ahlmarksg. 9	2018	11 560	386	204	57	1 955	Miljöbyggnad Silver
Knivsta Vrå 1:749	Knivsta	Dammg. 30-36	2017	2 894		44	66	1 960	Miljöbyggnad Silver
Korpen 5	Kungälv	Gunnarsberg 1-4	2019	4 903	54	89	55	2 105	Miljöbyggnad Silver
Ishalkan 18	Linköping	Mantalsg. 10-14	2015	4 721		72	66	1 800	Miljöbyggnad iDrift Silver
Lagerkransen 3	Lund	Solbjersv. 37, Vetenskapsg. 4 A-H	2022	4 586	117	82	56	2 070	Miljöbyggnad Guld
Dagvattnet 2	Malmö	Hyllie Vattenparksgata 15 A-P	2023	5 405	37	106	51	1 636	Miljöbyggnad Silver
Sjörået 1	Umeå	Sjöråv. 16-30	2016	6 765		110	62	1 787	Miljöbyggnad Silver
Etern 5	Umeå	Mariehemsv. 6 G-H, J-K	2008	8 212	0	159	52	1 763	Miljöbyggnad iDrift Silver
Pysslingen 1	Umeå	Näckens väg 8-18	2018	5 095		91	56	1 948	Certifiering pågår
Humlegården 1	Umeå	Kålhagsv. 19A-E, 21A-F, Örtgränd 3, 5A, 5B, Gårdsg. 11A-E, 25A-F	2023	8 703		175	50	1 683	Svanen
Förseglet 3	Västerås	Babordsg. 4 A-B	2022	8 494		162	52	2 187	Svanen
Kungsljuset 2	Västerås	Aspvretsg. 4-8	2020*	2 745	1 223	56	49	2 046	Certifiering pågår
Svärdsliljan 6 & 7	Västerås	Svärdsliljeg. 3 E, Guldsporrreg. 2 D	2021	3 630		69	53	2 126	Svanen
Sågklingan 7	Västerås	Myggbog. 4-6, Pilg. 25 B, Viktoriag. 3	2022	6 221	157	108	58	1 670	Miljöbyggnad Silver
Lågan 18	Växjö	Linnég. 20-24, Norrtullsg. 14	2020	5 121	276	86	60	1 895	Miljöbyggnad Silver
Mjölner 5	Växjö	Södra Järnvägsg. 23 C, Wennerbergsg. 2A-B	2023	4 212		80	53	1 609	Miljöbyggnad Silver
Mjölner 6	Växjö	Trädgårdsg. 26	2017**	0	1 603	0	-	1 217	-
Lågtrycket 4	Ystad	Blixtg. 2-90	2017	3 043		43	71	1 610	Miljöbyggnad iDrift Silver
Purjolöken 2	Örebro	Linfrög. 2-8	2016	4 259		86	50	2 067	Miljöbyggnad iDrift Silver
Rotweilern 1	Örebro	Ulrikelundsv. 8-14	2019	3 303		63	52	1 779	Miljöbyggnad Silver
Kumminen 1	Örebro	Pepparg. 29-33, Karlsdalsallén 42-48, Pomeransg. 36	2017	10 135	185	187	54	2 040	Miljöbyggnad iDrift Silver
Marsvinet 1	Örebro	Skogstorpsv. 3-7, Södra Belltorpsv. 19-25	2017	4 848		72	67	1 827	Svanen
Summa ägda				150 606	4 987	2 659	57	1 876	

* 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

Sedan 2016 har vi bidragit till att skapa flera tusen nya, moderna bostäder. Under 2023 skedde inflyttning i tre färdigställda projekt. Dessutom förvärvade vi två förvaltningsfastigheter i Göteborg. Vid årsskiftet 2023/2024 bestod projektportföljen av sju projekt varav sex är i produktion och ett under projektering.

Historiskt har vår projektportfölj bestått 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 har hittills legat på förvärvade projekt, men de förändrade marknadsförutsättningarna gör att utbudet av nya projekt minskar. Under kommande år bedöms därför expansionen istället till större del ske genom förvärv av befintliga förvaltningsfastigheter.

Attraktiva projekt i Mälardalen och Öresundsregionen

Vid årsskiftet var vi engagerade i sju projekt varav sex var i produktion och ett var under projektering. Samtliga projekt är av hög kvalitet, ligger i attraktiva

lägen och kommer att miljöcertifieras enligt ledande standarder. Projekten finns i Mälardalen, Öresundsregionen och i växande regionstäder.

De sex 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. Fyra av dessa projekt kommer att färdigställas under 2024.

De allmänna kostnadsökningarna har 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. Däremot har tidplanen påverkats för projektet Valsen som är ett egenutvecklat projekt som ännu är i projekteringsfas. Den försämrade kostnadsbilden gör att det idag inte går att säga när Valsen kommer att slutföras.

Förvärvade fastigheter i Göteborg

Tvärniten inom bostadsbyggandet gör att det under kommande år kommer startas få nya projekt. Det

innebär ett ökat fokus på förvärv av befintliga förvaltningsfastigheter. Under 2023 förvärvade vi två fastigheter i Göteborg med totalt 224 lägenheter. Den ena fastigheten finns på Lindholmen som är centrum för det västsvenska techklustret med stark koppling till fordonsindustrin. Den andra ligger på Guldheden i centrala Göteborg med närhet till Sahlgrenska Universitetssjukhuset.

Solceller och energilagring i Malmö

Hållbarhet och digitalisering är centrala i alla projekt och när vi utvärderar tänkbara förvärv. Miljöcertifiering är ett minimikrav, liksom god energiprestanda. Andra viktiga frågor är gröna innergårdar, laddinfrastruktur och möjligheten till egen energiproduktion genom bland annat solpaneler.

I vårt projekt Journalen i Sege Park, Malmö installerar vi en 800 kvadratmeter stor solcellsanläggning. Solcellerna kommer i första hand att producera varmvatten i ackumulatortankar. När behovet är mättat laddas istället anläggningens batterier som i sin tur ger el till lägenheterna. På så sätt kan huset tillgodogöra sig nästan all den energi som fångas av solcellerna.

Pågående förvärv

Fastighet	Ort	Byggår	Yta bostäder, kvm	Yta lokaler, kvm	Lgh, antal	Snitt lgh, kvm	Miljöcertifiering
Skälby 3:544	Järfälla	2024	7 304	0	126	58	Miljöbyggnad Silver
Knivsta 1:136	Knivsta	2024	6 088	0	134	45	Miljöbyggnad Silver
Knivsta 1:138	Knivsta	2024	5 229	0	113	46	Miljöbyggnad Silver
Pristagaren 1	Lund	2025	12 542	0	258	48	Miljöbyggnad Silver
Journalen 1	Malmö	2025	10 145	0	177	54	Miljöbyggnad Silver
Kåbo 74:1	Uppsala	2024	10 165	0	202	50	Miljöbyggnad Silver
Totalt			51 473	0	1 010	51	

Pågående projekt

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

Lansa expanderar i Göteborg

Under 2023 köpte Lansa två fastigheter i centrala Göteborg – en av Sveriges mest expansiva städer med växande företag i viktiga framtidsbranscher. I och med köpet kan vi erbjuda bostäder i alla tre storstadsregionerna.

Lindholmen är centrum för det västsvenska techklostret. Här har Chalmers ett av sina två campusområden och här utvecklas bland annat lösningar för framtidens självkörande fordon samt andra miljösmarta mobilitetslösningar. På Lindholmen växer också Karlastaden fram med Nordens högsta byggnad, Karlatornet, som givet landmärke.

- Det är fantastiskt roligt att vi har kunnat köpa en fastighet just på Lindholmen. Utöver att vara ett centrum för techindustrin bidrar allt fler bostäder till att göra det till en levande stadsdel under dygnets alla timmar, säger Marie Teike, fastighetsutvecklingschef på Lansa.

Den andra fastigheten ligger i Guldheden, i direkt anslutning till Sahlgrenska universitetssjukhuset, Sahlgrenska akademien och Chalmers största campusområde. Här har man nära till såväl Änggårdsbergens naturreservat och Botaniska trädgården som Linnéstadens restauranger och barer.

- Båda fastigheterna ligger i intressanta lägen och de lever upp till högt ställda krav på kvalitet och modernitet. Det gör att vi kan erbjuda attraktiva bostäder som möjliggör en bekväm vardag och som gör de boende stolta, säger Marie Teike.

Både Lindholmen och Guldheden är områden där ord som trygghet, grönska och barnvänlighet lyfts fram när de boende ska beskriva sitt område. Det rymmer också väl med Lansas höga ambitioner inom hållbarhet och vår vision att vara det gröna bostadsbolaget som får människor att känna sig stolta.

Göteborgsregionen har under senare år haft en mycket positiv utveckling med stor befolkningstillväxt och växande företag. Göteborg är centrum för svensk exportindustri och hamnen är störst i Norden. Göteborg är också ett internationellt centrum för elektrifiering inte bara av personbilar, utan även av lastbilar, bussar, anläggningsmaskiner, flygplan och fartyg. Västsverige står för en tredjedel av svenska företags samlade FoU-investeringar. Arbetslösheten är lägst bland alla storstadsregioner.



Marie Teike, fastighetsutvecklingschef på Lansa

Dessutom pågår många spännande projekt i Göteborg. Störst är Northvolts och Volvo Cars gemensamma batterifabrik Novo med tillhörande utvecklingscenter som ensamt kommer att sysselsätta 3 000 personer.

Till det kommer flera andra stora projekt och alla de kringtjänster som uppstår i samband med så stora etableringar.

- Det kommer leda till en långsiktig efterfrågan på kompetens och därmed bostäder, berättar Marie Teike.

Lansa expanderar
i Göteborg

FAKTA OM GÖTEBORGSFASTIGHETERNA

Namn: Lindholmsallén

Adress: Karlavagnsgatan 20–22,
Lindholmsallén 43–47

Antal lägenheter: 138 hyreslägenheter
på 1–4 rum och kök

Byggår: 2012

Namn: Guldheden 53:1

Adress: Doktor Allards gata 60–72

Antal lägenheter: 86 hyreslägenheter
på 1–4 rum och kök

Byggår: 2012

Utmanar både oss själva och branschen

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

Samhällsbyggnadssektorn svarar för cirka 20 procent av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. Samtidigt sitter branschen på flera av nycklarna för att möta många av de utmaningar som samhället står inför. Utöver klimatfrågan gäller det bland annat resursförbrukning, behovet av bostäder samt utvecklingen av attraktiva och trygga städer.

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

Hållbarhet är affärskritiskt

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 under senare år. 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.

På Lansa möts engagerade medarbetare med en genuin vilja att göra skillnad och långsiktiga ägare som vill att deras investeringar ska driva grön omställning. Tillsammans med drivande samarbetspartners och moderna fastigheter gör det att vi kan sikta högre än många andra aktörer.

Vårt hållbarhetsprogram och styrning av hållbarhetsarbetet

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

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

Lansa och de globala målen

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

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

Huvudsakliga mål



Kompletterande mål



Hållbarhetsmål	Mål 2030	Mål 2023	Utfall 2023
Utsläpp av CO ₂ e, Scope 1 och 2	0 kg/BOA	1 kg/BOA*	0,9 kg/BOA**
Miljöcertifierade fastigheter	100 %	100 %	88 %
Grön finansiering	100 %	100 %	80 %
Trygga hyresgäster (Trygghetsindex)	90 %	88 %	85 %

* Marknadsbaserad beräkning

** Platsbaserad beräkning uppgår till 12 kg/BOA

Medarbetarna i siffror	2023	2022	2021	2020
Antal medarbetare vid årets slut	9	8	8	6
Medelantal medarbetare	10	8	7	5
Antal kvinnor	5	4	3	1
Antal män	5	4	4	4

Intressent- och väsentlighetsanalys

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

Vårt hållbarhetsprogram bygger därför på en väsentlighets- och intressentsanalys som vi genomförde 2021. Denna analys ses över och omvärderas regelbundet, framför allt om vår strategi eller vårt fastighetsbestånd förändras väsentligt.

Intressenter och intressentdialog

Vi har valt att dela in våra intressenter i tre grupper; kärn-, primär- samt sekundärintressenter. De intressenter som bedömts som primära har en direkt påverkan på vår organisation, alternativt har vi en direkt påverkan på dem. Det gäller bland annat våra hyresgäster, medarbetare, ägare, leverantörer, samarbetspartners samt transaktionsmarknaden.

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

Väsentlighetsanalys

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



Fem prioriterade hållbarhetsområden

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

De fem prioriterade områdena är:

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

Inom de fem områdena har vi angett motiv och satt upp långsiktiga mål. De långsiktiga målen kompletteras med både detaljerade mål och tidsatta aktiviteter, vilka arbetas in i affärsplanen som uppdateras varje år.

Våra långsiktiga mål ska uppnås senast 2030.

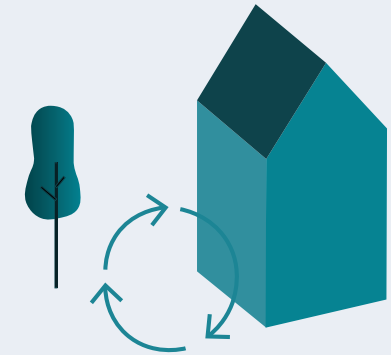
Fem prioriterade hållbarhetsområden

1. Klimatansvar och cirkulär ekonomi

Vårt övergripande hållbarhetsmål är att nå nettonoll utsläpp av koldioxidkvivalenter (CO₂e) i all verksamhet 2030. Ungefär hälften av utsläppen av växthusgaser från en byggnad kommer från förvaltning och den andra hälften från materialtillverkning samt byggnation. En viktig nyckel i minskningen av utsläpp och materialanvändning är cirkulärt byggande. Det kan exempelvis handla om att återbruka byggnadsmaterial eller bygga för lång användning.

Under 2023 utvecklade vi uppföljningen av vårt klimatarbete genom att även börja mäta våra indirekta utsläpp av CO₂e vid sidan av inköpt energi, det som kallas Scope 3. Eftersom det är första gången vi mäter våra indirekta utsläpp på detta sätt finns ingen jämförelse gentemot föregående år. Utfallet av årets scope 3 mätning uppgår till 10 593 ton, vilket motsvarar 78 kg/BOA, och är främst hänförligt till utsläpp från nyproduktion av fastigheter. Våra egna utsläpp (Scope 1) och de utsläpp vi indirekt orsakar genom inköp av energi (Scope 2) minskade med 79 procent vid en marknadsbaserad beräkning. Detta har vi uppnått genom att köpa klimatneutral fjärrvärme.

Vi har även som mål att miljöcertifiera samtliga fastigheter enligt lägst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande. Vid utgången av 2023 var 84 procent av förvaltningsfastigheterna och 100 procent av pågående projekt miljöcertifierade. Samtidigt pågick certifiering av de två fastigheter som förvärvats under året.

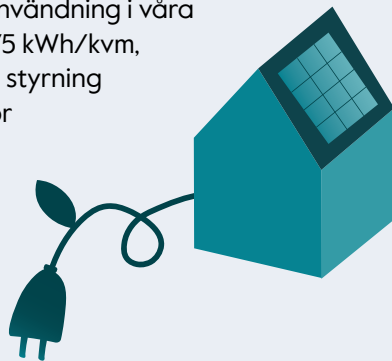


2. Hållbar energianvändning

För att Parisavtalets 1,5-gradersmål ska nås, måste fastighetssektorn ner till nollutsläpp av växthusgaser. Här spelar energieffektivisering en stor roll. Energieffektiva hus med smart effektstyrning och hög egenproduktion av energi är både ekonomiskt och klimatomkostligt smart. Våra mål för energianvändning i egenutvecklade och förvärvade fastigheter ligger klart under Boverkets rekommendationer. Lansa har ett nuvarande mål att nå 70 kWh/kvm i förvaltningsbeståndet och 37,5 kWh/kvm i nyproduktion. I takt med att vi förbättrar beståndet kan målen komma att sättas högre för att fortsätta utvecklingen och en förbättring i vårt bestånd.

Våra nya projekt byggs med energiklass A, vilket innebär högsta energieffektivitet. Ett sätt att sänka energianvändningen är att installera solceller som vi bland annat gjort i vårt projekt Journalen i Sege Park, Malmö.

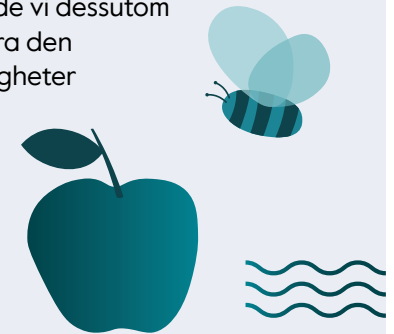
Totalt minskade vi under 2023 vår energianvändning i våra förvaltningsfastigheter med 6 procent till 75 kWh/kvm, vilket främst beror på digitalisering, bättre styrning och aktiv injustering av energisystemen. För förvärvade och egenutvecklade projekt var energianvändningen vid årsskiftet 43,5 kWh/kvm.



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 vi människor 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.

I vårt arbete har vi särskilt fokus på gröna gårdar med växtlighet och grönytor i samband med nyproduktion. Det är ett sätt att främja artrikedom gällande både växter och djur. Inför nybyggnation gör vi alltid en ekosystemanalys för att kunna bevara naturvärden och förbättra platsens ekosystemtjänster. Under 2023 fattade vi dessutom beslut om att anlita en biolog som ska inventera den biologiska mångfalden i våra förvaltningsfastigheter och projekt. Arbetet kommer att genomföras och rapporteras under 2024.



4. Hållbara livsstilar och ansvarstagande

Vi uppmuntrar 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 tar även socialt ansvar genom att skapa ett boende där människor trivs och är trygga. Medarbetarnas kompetens och välmående är andra viktiga faktorer för att vi ska vara ett långsiktigt hållbart och framgångsrikt företag.

Under slutet av 2023 inledde vi ett pilotprojekt för att öka andelen sorterat hushållsavfall och uppmuntra hyresgästerna att tillsammans hålla ordning i soprummen.



Projektet genomförs i Kvarteret Korpen i Kungälv och Kvarteret Fullriggaren i Karlstad. Med hjälp av kommunikation och nudging vill vi underlätta för de boende att sortera skräpet rätt och minska mängden brännbart avfall, vilket i sin tur minskar vår och våra hyresgästers klimatpåverkan. Resultatet kommer att utvärderas för att se vilka insatser som ger bäst resultat och som vi kan jobba vidare med.

5. Hållbara finanser och inköp

Finansmarknaden, stater och myndigheter ställer allt hårdare krav på bolagens hållbarhetsarbete. Även EU 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. Det ställer i sin tur krav på våra leverantörer och samarbetspartners och deras kunskap om de produkter och tjänster de tillhandahåller.

Under 2023 utökade vi andelen grön finansiering från 69 till 80 procent. Detta uppnåddes genom förbättrad energiprestanda i förvaltningsfastigheter samt gröna byggkreditiv i nya fastigheter.





Fastigheternas värdering

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

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

Förvaltningsfastigheterna redovisas initialt till anskaffningsvärde. Verkligt värde fastställs genom en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den senare bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av nuvärdet av fastighetens bedömda framtida driftsnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden är 10 år och restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftsnetto året efter kalkylperiodens slut.

Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav utifrån den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter där såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats. Kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration med korrektion för av-

vikelser. Investeringar beräknas utifrån bedömt investeringsbehov. Klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

Fastighetsbeståndet värderas av externt värderingsinstitut två gånger per år. Under året har värderingar utförts av Cushman & Wakefield.

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter kan byggrätter ingå. För värderingar av investeringar, som markanvisningar med tillhörande byggrätter/framtida byggrätter, används ortsprismetod, avkastningsmetod samt en förenklad exploateringskalkyl, där värderingen baseras på priserna i liknande marknader och transaktioner samt på hur marknaden betraktar det aktuella objektet. För värdering av pågående projekt tas även hänsyn till risker och osäkerhetsfaktorer

såsom tidsaspekter, färdigställandegrad och lokala marknadsrisker gällande värdering av byggrätter. Verkligt värde för pågående projekt bedöms utifrån det lägsta av:

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

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

Indata för värdering till verkligt värde	%
Diskonteringsränta	5,75-6,60
Direktavkastningskrav, restvärde	3,75-4,60

Känslighetsanalys – värdeförändringar					
Värdeförändring, %	-10	-5	0	5	10
Värdeförändring, mkr	-713	-356	0	356	713

Finansiering

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

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

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

Riktlinjer i finanspolicyn:

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

Tillgångar och eget kapital

Vid utgången av 2023 svarade eget kapital för 53 procent (48) av vår finansiering och uppgick till 3 870 260 tkr (3 560 002). Soliditeten var 53 procent (50).

Mellan 2017 och 2022 genomfördes fyra nyemissioner, vilka gav ett totalt kapitaltillskott om 2,5 mdkr. Samtliga nyemissioner riktades till bolag inom Länsförsäkringssfären och kapitalet har använts för expansion genom förvärv av fastigheter och genomförande av projekt.

För att kunna ta till vara förvärvsmöjligheter på en marknad med lägre fastighetsvärden, fattade en extra bolagstämma den 18 februari 2023 beslut om att genomföra en nyemission om maximalt 1 mdkr. Emissionen baserades på substansvärdet per den 30 juni 2023 och riktade sig till bolag inom Länsförsäkringssfären. Den 5 juli 2023 genomfördes nyemissionen vilket tillförde bolaget 597 mkr.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick vid utgången av 2023 till 3 082 162 tkr (3 166 336), vilket innebär en minskning med 84 174 tkr under året. Belåningsgraden uppgick till 43 procent (52). Den genomsnittliga räntenivån ökade under året till 4,14 procent (3,31). 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 2023 till 80 procent (69). I ett längre perspektiv är målet att all finansiering ska vara grön.

Kortfristig del av räntebärande skulder avser lån som förfaller inom 12 månader samt kommande års planerliga amorteringar. Idag har vi lån i tre banker varav den största långivaren vid årsskiftet stod för 44 procent (46).

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick den 31 december 2023 till 24 mån (3). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 9 mån (11). För att bevaka räntemarknaden och skuldportföljen har Lansa ett ränteråd som löpande sammanträder och föreslår styrelsen att fatta beslut.

Derivat

Lansa har under året beslutat att förlänga räntebindningstiden genom att teckna räntederivat i form av ränteswapar. Totalt har fem ränteswapar tecknats med olika löptider. Total swapvolym uppgår till 1 250 tkr (0). Genomsnittlig löptid på swaparna uppgår till 4,7 år vid årsskiftet.

Rörelsekapital

Vid utgången av 2023 uppgick likvida medel till 101 380 tkr (182 835).

Säkerheter

Av de räntebärande skulderna om 3,1 mdkr (3,4) var vid årsskiftet 100 procent säkerställda. Säkerheter utgörs av pantbrev i fastigheter. Pant i fastigheter kompletteras med moderbolagsborgen från Lansa Fastigheter AB för dotterbolags utfästelser i samband med garantiåtaganden eller upplåning. Moderbolagets borgensförbindelser för dotterbolag uppgick vid årsskiftet till 3,3 mdkr (4,4).

Kapitalbindning	2024	2025
Kapitalbindning förfall	2 945	137

Kovenanter

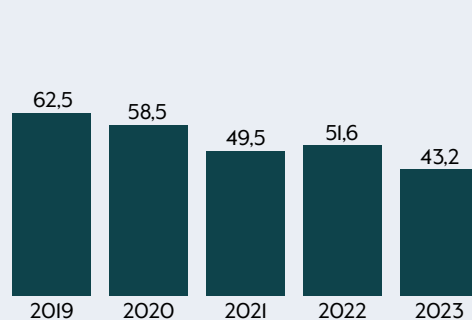
Kovenanter, det vill säga de villkor en långivare kräver för att tillhandahålla en kredit och som innebär att en kredit förfaller till betalning om villkoren inte uppfylls, är likartade i de olika kreditavtalen. Avtalen föreskriver i huvudsak en räntetäckningsgrad om minst 1,5 ggr och en belåningsgrad om maximalt 55–70 procent beroende på enskilda kreditavtal.

Räntebindning lån	0-6 mån	7-12 mån	13-24 mån
Räntebindning förfall	3 082	0	0

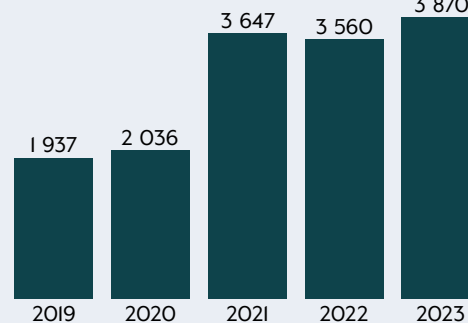
Räntederivat	Total volym	Genomsnittlig löptid	Swapränta
Swapportfölj*	1 250 mkr	56 mån	2,86 %

*Totalt 5 swapar om 250 mkr

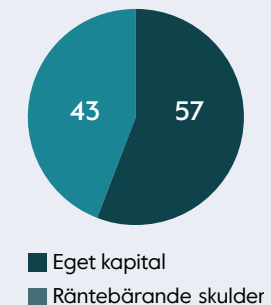
Belåningsgrad, %



Eget kapital, tkr



Finansiering, %



Risker och riskhantering

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

De risker Lansa är exponerat för hanterar styrelsen 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 %	13,3
Uthyrningsgrad	+/- 2 %-enheter	5,3
Fastighetskostnader	+/- 10 %	8,4
Ränteförändring	+/-1 %-enhet	30,8

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	Förändringar i inflation påverkar marknadsräntor samt även driftskostnader. En stor del av Lansas investeringar finansieras med banklån med rörlig ränta och räntekostnader får därmed stor påverkan på resultatet.	Styrelse och ledning följer räntemarknaden noga och utvärderar löpande behovet av eventuella räntesäkringar. För att minska ränterisken säkerställde vi 40 procent av skuldportföljen under 2023, ökade den genomsnittliga räntebindningen samt minskade belåningsgraden.
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 två gånger per år genomföra värderingar med extern part.
Investeringar och projekt	Byggnation av bostadsfastigheter löper ofta över flera år och innebär en stor investering. Det medför risker för felkalkylering, ändrade förutsättningar under projektets gång, högre inköpspriser samt även förseningar i projektet som ger senare intäkter än beräknat. Den långa projekttiden kan också öka risken för att efterfrågan på lägenheter minskar 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 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, kundernas betalningsförmåga och efterfrågan på boende.	Lansa möter risken genom att uppföra och äga fastigheter i bra lägen och god kvalitet och standard. Vid nya förvärv sker en noggrann analys av mikrolägen på orten. Majoriteten av hyrorna förhandlas med hyresgästföreningen och endast i ett fåtal fall sker direktförhandlingar. Hyresgästundersökningar genomförs löpande och åtgärder sätts in när behov identifieras.
Fastighetskostnader	Driftkostnader 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 samarbetspartners 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 fall vi förvärfvar 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 aktivt bevaka ränteutvecklingen samt säkerställa delar av skuldportföljen med räntederivat ökar räntebindningstiden, vilket minskar exponering mot högre räntor.
Refinansieringsrisk	Nyupplåning eller refinansiering kan försvåras, fördyras eller omöjliggöras på grund av händelser i omvärlden och på kapitalmarknaden.	Genom att sprida förfallostruktur och lånefinansiera med många olika banker skapas en större flexibilitet vid både ny och refinansiering.
Kreditrisk	Om hyresgäster inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls för kundfordringar, 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)	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	266 937	199 408	160 538	140 223	121 487
Fastighetskostnader	-84 231	-58 821	-47 203	-36 519	-33 430
Driftöverskott	182 707	140 587	113 335	103 704	88 057
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	-365 951	-449 466	433 112	44 488	100 770
Värdeförändringar derivat, orealiserade	-35 124	-			
Förvaltnings- och administrationskostnader	-16 658	-12 044	-10 800	-8 814	-7 952
Rörelseresultat	-235 027	-320 922	535 647	144 026	180 875
Finansnetto	-108 188	-37 529	-20 371	-20 053	-17 840
Resultat före skatt	-343 215	-358 451	515 276	123 973	163 035
Årets Resultat	-285 381	-284 642	409 315	99 338	128 743
Balansomslutning	7 263 813	7 127 236	6 612 445	4 182 895	3 771 724
Förvaltningsfastigheter	7 128 922	6 139 605	5 191 282	3 404 739	2 779 585
Eget kapital	3 870 260	3 560 002	3 647 600	2 036 332	1 937 035
Långfristiga skulder	137 000	3 245 009	2 723 417	2 045 819	1 770 979
Årets kassaflöde	-81 455	-22 641	75 290	-5 963	49 458
Likvida medel vid årets slut	101 380	182 835	210 009	134 719	140 682

Nyckeltal och andra data

	2023	2022	2021	2020	2019
Överskottsgrad, %	68	73	71	74	73
Avkastning på eget kapital, %	-8,4	-9,5	21,7	8,7	14,8
Soliditet, %	53,2	50	55,2	48,7	51,4
Belåningsgrad, %	43,2	51,6	49,5	58,5	62,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	3,4	5,0	5,0	4,5
Substansvärde, mkr	3 870	3 654	3 817	2 100	1 982
Tillväxt substansvärde, %	5,9	-4,3	81,8	6,0	101,0
Lägenheter i förvaltning, antal	2 659	2 074	1 666	1 511	1 239
Lägenheter i produktion, antal	1 252	1 623	965	369	84
Totalt antal lägenheter	3 911	3 699	2 631	1 880	1 323
Uthyrningsgrad periodens utgång, %	98,9	98,8	98,6	98,2	98,2
Genomsnittlig hyra per kvm/år, kr	1 854	1 838	1 821	1 827	1 831

Kommentar till flerårsöversikt och nyckeltal

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

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

Expansionen fortsatte under 2019 både genom förvärv av en förvaltningsfastighet i Kungälv och projekt i Västerås, Växjö samt ett projekt i Helsingborg. För att kunna ta ytterligare steg genomfördes en nyemission om 833 mkr där de flesta aktieägarna deltog samt Länsförsäkringar Liv Försäkringsaktiebolag (publ) och Länsförsäkringar Fondliv Försäkringsaktiebolag (publ) tillkom som ägare.

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

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

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

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



Innehållsförteckning formell årsredovisning

Innehåll	Sida	Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	44	Not 13. Eventualförpliktelser	68
Flerårsöversikt	48	Not 14. Maskiner och inventarier	69
Koncernens rapport över totalresultat	49	Not 15. Kundfordringar	69
Koncernens rapport över finansiell ställning	50	Not 16. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	52	Not 17. Aktiekapital	70
Koncernens rapport över kassaflöden	53	Not 18. Finansiella risker och finanspolicyer	70
Moderbolagets resultaträkning	54	Not 19. Skulder till kreditinstitut	74
Moderbolagets balansräkning	55	Not 20. Övriga skulder	74
Sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital	57	Not 21. Närstående	74
Kassaflödesanalys för moderbolaget	58	Not 22. Viktiga uppskattningar och bedömningar	74
Noter	59	Not 23. Uppgifter om moderbolaget	74
Not 1. Tillämpade redovisningsprinciper	59	Not 24. Interimsskulder	75
Not 2. Operationell leasing	64	Not 25. Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	75
Not 3. Fastighetskostnader	64	Not 26. Kassaflödesanalys	75
Not 4. Förvaltningsfastigheter	64	Not 27. Inköp och försäljning mellan koncernföretag	76
Not 5. Avskrivningar maskiner och inventarier	66	Not 28. Bokslutsdispositioner	76
Not 6. Ersättning till revisorerna	66	Not 29. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	77
Not 7. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	66	Not 30. Andelar i dotterföretag	77
Not 8. Finansiella intäkter	66	Not 31. Fordringar hos koncernföretag	79
Not 9. Finansiella kostnader	67	Not 32. Förslag till disposition av resultatet	79
Not 10. Inkomstskatt	67	Not 33. Händelser efter räkenskapsårets utgång	80
Not 11. Resultat per aktie	68	Revisionsberättelse	81
Not 12. Ställda säkerheter	68		

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Lansa Fastigheter AB, organisationsnummer 559067-0260, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Allmänt om verksamheten

Lansa etablerades 2016 och har sedan dess förvärvat 33 fastigheter med nyproducerade hyresrätter och projektfastigheter på regionsorter och i kransen till storstäder. Koncernen befinner sig i en expansionsfas och har ett långsiktigt perspektiv i samtliga investeringar.

Under 2023 fortsatte Lansas expansionen mot målet om 15 mdkr i fastighetsvärde 2030. 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 Lansas 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 över en konjunkturcykel uppgå till minst 6 procent. Belåningsgraden ska inte överstiga 55 procent och soliditeten ska ej understiga 30 procent. Räntetäckningsgraden ska inte vara lägre än 1,5 gånger.

Organisation

Per bokslutsdagen hade Lansas nio anställda varav fyra utgjorde bolagets ledningsgrupp. Ledningsgruppen består av vd, CFO, förvaltningschef samt fastighetsutvecklingschef.

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

Bolaget har huvudkontor i Göteborg.

Utöver moderbolaget omfattar koncernen 32 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 bolagets 9 medarbetare är anställda i moderbolaget.

Fastighetsbeståndet

Koncernen äger 27 (22) bostadsfastigheter med hyresrätter samt 5 (8) fastigheter med pågående utvecklingsprojekt. Den totala ytan uppgår till 150 606 kvm (120 943) exklusive utvecklingsprojekt och hyresvärdet uppgår till 298 mkr (202) inklusive utfakturerade driftkostnader.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året förvärvade koncernen Lansas Lindholmsallén AB som äger förvaltningsfastigheten Göteborg Lindholmen 31:1 samt Lansas Guldheden AB som äger förvaltningsfastigheten Göteborg Guldheden 53:1.

Tre projekt i Malmö, Umeå och Växjö färdigställdes under året med totalt 361 lägenheter. Samtliga lägenheter är uthyrda.

Koncernens resultat

Årets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar, derivat och skatt, uppgick till 57 860 tkr (91 015), vilket motsvarar 189 kr (350) per aktie. Årets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -285 381 tkr (-284 642), motsvarande -1 008 kr (-1 094) per aktie. Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 266 937 tkr (199 408). Kontraktportföljen bedöms per 31 december ha ett hyresvärde

på helårsbasis om 298 mkr (202) inklusive utfakturerade driftkostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 98,9 procent (98,7).

Fastighetskostnaderna uppgick till 84 231 tkr (58 821) under året.

Kassaflöde och finansiell ställning

Koncernens fastighetstillgångar uppgick den 31 december till 7 128 922 tkr (6 139 605) inklusive nedlagda investeringar i pågående projekt. Dessa har finansierats dels med eget kapital om 3 870 260 tkr (3 560 002), dels med räntebärande skulder om 3 082 162 tkr (3 166 336). Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgick till 66 122 tkr (85 416).

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 101 380 tkr (182 835).

Förvärv och investeringar

Koncernen

Förvärv av fastigheter, samt fastigheter via bolag, uppgick till 572 360 tkr (584 256).

Nedlagda kostnader i nyproduktion uppgick till 775 314 tkr (803 509). Under året aktiverade förbättringsutgifter uppgick till 7 574 tkr (10 024). Kostnadsförd reparation och underhåll uppgick under räkenskapsåret till 9 985 tkr (6 600).

Moderbolaget

Bolaget har investerat i inventarier med 99 tkr (41).

Kapitalanskaffning

Den 18 februari 2023 fattade extra bolagstämma beslut om att genomföra en nyemission om maximalt 1 mdkr.

Nyemissionen riktades till bolag inom Länsförsäkringsfären. Emissionen baserade på substansvärdet per 30 juni 2023, 13 021 kr, varav köpeskilling för aktier är 100 kr och utöver det ett åtagande om att tillskjuta 12 921 per aktie i ovillkorat aktieägartillskott. Den 5 juli 2023 genomfördes nyemissionen där 45 826 nya aktier tecknades vilket tillförde bolaget 597 mkr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Det finns inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

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. På sidan 36–39 redogörs för bolagets risker.

Hyror och kunder

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

Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbeståndet. För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad eftersträvar Lansa bostäder med god standard och kvalitet i förvaltningen. Vid årsskiftet uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 98,9 procent (98,7). 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 9 månader. Ränterisk uppkommer genom att svängningar i marknadsräntan påverkar resultat och kassaflöde. Högre marknadsränta innebär högre räntekostnad men det sammanfaller ofta också med högre inflation och ekonomisk tillväxt. Det medför att ökade räntekostnader normalt delvis kompenseras av såväl minskade vakansgrader och högre hyresintäkter genom ökad efterfrågan såväl som att hyrorna regleras vid årlig förhandling. Om räntenivån stiger med 1 procentenhet ökar räntekostnaderna för bolagets räntebärande skulder med 30,8 mkr (31,7) räkenskapsåret 2024.

Samtliga lån i koncernen skuldportfölj hade rörlig ränta vid årets utgång. För att hantera koncernens ränterisk har moderbolaget tecknat räntederivat i form av ränteswapar till en volym om 1 250 mkr med en återstående genomsnittlig bindningstid om 4,7 år i derivatportföljen. Räntesäkringarna täcker 40 procent av den aktuella skuldportföljen och innebär en genomsnittlig räntebindningstid om 24 månader. För mer information se not 18, Finansiella risker och finanspolicys.

Fastighetskostnader

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

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Lansa redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5 till 10 procent. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunktur.

I juni och december externvärderades samtliga fastigheter och projekt av Cushman & Wakefield. Direktavkastningskraven på fastighetsmarknaden ökade under 2023 vilket även fick effekt på Lansas värderingar. Årets värdeförändring uppgick till -366 mkr (-449).

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
Hysesintäkter	+/- 1 procent	2,7
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procent-enhet	2,7
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	0,8
Värdeförändringar fastigheter	+/- 1 procent	71,3
Räntekostnad för räntebärande skulder	+ 1 procent-enhet	30,8

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

Trots att det varit en minskad aktivitet på fastighetstransaktionsmarknaden under året kan så kan det konstateras att både i ett historiskt och nordiskt perspektiv så visar fastighetsmarknaden på tillräcklig aktivitet för att definieras som en aktiv marknad, även om transaktionsvolymen har sjunkit under 2022 och 2023 jämfört med toppnoteringen under 2021.

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 är tio. 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 fastigheter med presumtionshyra utan investeringsstöd antas en hyresuppräknings motsvarande halva inflationen. För fastigheter med bruksvärdeshyra antas en hyresuppräknings i nivå med inflationen, se not 4 för mer information.

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 fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt beräknade normaliserade kostnader använts.

Direktavkastning

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

Skatt

Lansakoncernen redovisar en aktuell skattekostnad om 1 418 tkr (269) och en uppskjuten skatteintäkt om 59 253 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 erhöll under året kommissionsresultat om -166,3 mkr (-60,7) från kommissionärerna enligt not 28.

Ägarförhållanden

Bolaget ägdes per 31 december 2023 av:

Länsförsäkringar Liv	
Försäkringsaktiebolag (publ)	32,22 %
Dalarnas Försäkringsbolags	
Förvaltningsaktiebolag	16,51 %
Strimlusen Förvaltning AB	15,93 %
LF Bergslagen Fastigheter AB	11,06 %
LF Jämtland Fastigheter AB	7,74 %
Länsförsäkringar Västerbotten Invest AB	6,78 %
Länsförsäkringar Fondliv	
Försäkringsaktiebolag (publ)	4,11 %
LFK Finans AB	3,33 %
Länsförsäkringar Skaraborg Förvaltning AB	1,17 %
Länsförsäkringar Uppsala Fastighets AB	1,17 %

Fordringar på aktieägare

Vid ingången av året redovisade koncernen och moderbolaget en fordran på närstående om 790 mkr. Fordran avsåg ej inbetalt kapital i samband med nyemission. Under året har kapitalet avropats och betalats in, därmed återstod ingen skuld vid årets utgång.

Egna aktier

Bolaget äger inga egna aktier.

Framtida utveckling

Sverige, likt omvärlden, har under de två senaste åren haft en hög inflation och kraftigt ökade räntenivåer.

Förändringen var med historiska mått mycket kraftig och hade stor påverkan på fastighetsmarknaden. Under andra halvåret 2023 kunde vi konstatera att inflationen snabbt var på väg ner och marknaden bedömer att den under slutet 2024 kan landa i nivå med inflationsmålet om 2 procent. Utvecklingen med sjunkande inflation sker även i Europa och USA. Riksbanken beslutade i november att lämna styrräntan oförändrad på 4,0 procent och nu förväntar sig marknaden att det kommer flera räntesänkningar under 2024 och 2025. Arbetslösheten och varsel har ökat något men mycket tyder på att Sveriges ekonomi kan klara en mjuklandning utan en större recession. De branscher som påverkades mest under året var byggbranschen och framför allt aktörer som inriktar sig mot bostadsproduktion. Bostadsbyggandet minskade kraftigt under 2023 och bedöms ligga på en lägre nivå under kommande år.

Lansa äger och kommer att expandera inom segmentet bostäder och bedömer att efterfrågan på bostäder i rätt lägen är fortsatt god. Det var varit en hög produktion i delar av landet de senaste åren vilket kan ha skapat ett överskott i vissa mikrolägen. Befolkningen fortsätter dock att öka, vilket kommer innebära ökat bostadsbehov, särskilt då produktionstakten för tillfället är mycket låg. Ökade risker på bostadsrättsmarknaden samt stigande boräntor bidrar till ett större intresse för att bo i hyresrätt. Under andra halvåret behövde flera aktörer se över sin balansräkning för att klara av finansieringsvillkor från banker och bibehålla sin rating. Detta innebar att utbudet på fastigheter till försäljning ökade även om köpare och säljare i många fall inte kunde komma överens om pris. Att säljare och köpare inte kunde mötas prismässigt innebär att transaktionsvolymen under året var låg. Vi bedömer att det under 2024 fortsatt kommer att vara ett stort utbud av fastigheter till försäljning och med ökad förutsägbarhet i räntor bör även transaktionsmarknaden komma igång. Situationen skapar bra 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 2024. Fastigheterna återfinns på lokala marknader med stark tillväxt på efterfrågan på bostäder. Behovet av hyresrätter på tillväxtorter i Sverige bedöms långsiktigt som bra. Bolaget bearbetar marknaden fortsatt för förvärv av förvaltningsfastigheter och projekt.

Med det senaste årets räntehöjningar fattade Lansa ett beslut att sänka belåningsgraden genom amorteringar. På detta sätt har vi stärkt nyckeltal och kassaflöden. För att hantera ränterisken tecknades även räntederivat som säkrar 40 procent av skuldportföljen och minskar ränterisken. I låneavtalen har Lansa ett lånevillkor där räntetäckningsgraden ska överstiga 1,5 ggr. Med nuvarande lånestruktur och räntenivåer kommer vi att uppfylla krav på räntetäckningsgrad då skuldportföljen är anpassad för högre styrränta än idag. Styrelsen och ledningen bevakar löpande ränteförändringar samt koncernens finansiella åtaganden för att säkerställa att dessa kan uppfyllas.

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 marknadsmässig finansiering finns för rätt fastigheter och projekt.

Förslag till vinstdisposition

Vinstdisposition enligt nedan:

Överkursfond	3 685 164 129
Balanserade vinstmedel	115 563 304
Årets resultat	-117 425 546
Summa	3 683 301 887

Styrelsen föreslår att balanserade vinstmedel och årets förlust avräknas mot överkursfonden och disponeras så att i ny räkning överförs	3 683 301 887
Summa	3 683 301 887

Flerårsöversikt

Tkr (om ej annat anges)	2023	2022	2021	2020	2019
Koncernen					
Hysesintäkter	266 937	199 408	160 538	140 223	121 487
Driftöverskott	182 707	140 587	113 335	103 704	88 057
Resultat efter finansiella poster	-343 215	-358 451	515 276	123 973	163 035
Förvaltningsresultat före skatt	57 860	91 015	82 164	79 485	62 265
Marknadsvärde fastighetstillgångar	7 128 922	6 139 605	5 191 282	3 404 739	2 779 585
Balansomslutning	7 263 813	7 127 236	6 612 445	4 182 895	3 771 724
Soliditet, %	53,2	50,0	55,2	48,7	51,4
Skuldsättningsgrad, %	43,2	48,6	45,4	54,6	57,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	3,4	5,0	5,0	4,5
Medelantalet anställda, st	10	8	7	5	4
Moderbolaget					
Nettoomsättning	13 504	12 342	11 339	5 746	3 732
Resultat efter finansiella poster	41 860	45 835	15 569	49 229	34 575
Balansomslutning	3 870 926	3 446 404	3 184 460	1 858 920	1 775 609
Soliditet, %	95,9	93,9	95,9	98,0	98,9
Medelantalet anställda, st	10	8	7	5	4

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Koncernens rapport över totalresultat

	Not	2023	2022
Hysesintäkter	2, 21	266 937	199 408
Fastighetskostnader	2, 3	-84 231	-58 821
Driftsöverskott		182 707	140 587
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	4	-365 951	-449 466
Värdeförändring derivat, orealiserade	18	-35 124	0
Förvaltnings- och administrationskostnader	2, 5, 6, 7	-16 658	-12 044
Rörelseresultat		-235 027	-320 922
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	8	2 055	66
Finansiella kostnader	9	-110 243	-37 595
Finansnetto		-108 188	-37 529
Resultat före skatt		-343 215	-358 451
Inkomstskatt	10	57 835	73 809
Årets resultat		-285 381	-284 642
Årets totalresultat		-285 381	-284 642
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-285 381	-284 642
Antal aktier		305 942	260 116
Förvaltningsresultat före skatt		57 860	91 015
Resultat efter skatt per aktie, kr	11	-1 008,3	-1 108,5
Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr		189,1	354,4

Koncernens rapport över finansiell ställning

	Not	2023	2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4, 12	7 128 922	6 139 605
Maskiner och inventarier	14	2 143	387
Summa anläggningstillgångar		7 131 065	6 139 992
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran		7 236	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 236	0
Omsättningstillgångar			
Fordringar på närstående	21	0	789 538
Kundfordringar	15	722	586
Övriga fordringar		16 019	10 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	7 391	4 160
Likvida medel		101 380	182 835
Summa omsättningstillgångar		125 511	987 244
Summa tillgångar		7 263 813	7 127 236

Koncernens rapport över finansiell ställning

	Not	2023	2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	17	30 594	26 012
Övrigt tillskjutet kapital		3 685 163	3 093 045
Balanserade vinstmedel		439 883	725 587
Årets resultat		-285 381	-284 642
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		3 870 260	3 560 002
Totalt eget kapital		3 870 260	3 560 002
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19	137 000	3 150 321
Värdeförändring derivat	18	35 124	0
Uppskjuten skatteskuld	10	43 944	94 688
Summa långfristiga skulder		216 068	3 245 009
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	2 945 162	16 015
Leverantörsskulder	18	26 388	39 169
Skatteskulder		2 577	278
Övriga skulder	20	142 581	240 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	60 777	26 734
Summa kortfristiga skulder		3 177 485	322 225
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 263 813	7 127 236

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
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 årsstämman			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
Ingående eget kapital 2023-01-01	26 012	3 093 045	725 587	-284 642	3 560 002
Nyemission	4 583	592 118	-1 062		595 639
Årets resultat				-285 381	-285 381
Disposition enligt årsstämman			-284 642	284 642	0
Summa transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	4 583	592 118	-1 062		595 639
Utgående eget kapital 2023-12-31	30 595	3 685 163	439 883	-285 381	3 870 260

Koncernens rapport över kassaflöden

	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		182 707	140 587
Förvaltnings- och administrationskostnader		-16 658	-12 044
Erhållen ränta		2 055	66
Betald ränta		-110 243	-37 595
Betald skatt		4 162	-5 599
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		62 022	85 415
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		777 581	594 563
Förändring rörelseskulder		-76 187	83 444
Kassaflöde från den löpande verksamheten		763 416	763 422
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter		-7 574	-10 024
Förvärv av fastigheter		-572 360	-584 256
Försäljning av fastighet		0	-
Investeringar i projekt		-775 314	-803 509
Investeringar i maskiner och inventarier		-2 149	-41
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 357 398	-1 397 830
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		596 700	13 134
Upptagna lån hos kreditinstitut	25	607 955	615 031
Amortering av skuld till kreditinstitut	25	-692 129	-16 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		512 526	611 765
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		182 835	210 009
Likvida medel vid årets slut	26	101 380	182 835

Moderbolagets resultaträkning

	Not	2023	2022
Övriga intäkter	27	13 504	12 342
Driftsöverskott		13 504	12 342
Förvaltnings- och administrationskostnader	5, 6, 7	-29 388	-25 291
Värdeförändring derivat, orealiserade	18	-35 124	0
Rörelseresultat		-51 007	-12 949
Ränteintäkter från koncernbolag	8, 21	91 151	63 444
Ränteintäkter övrigt		5 839	0
Räntekostnader och liknande poster	9	-4 123	-4 661
Finansnetto		92 867	58 784
Bokslutsdispositioner	28	-166 302	-60 714
Skatt på årets resultat	10	7 016	973
Årets resultat		-117 426	-13 906

Moderbolagets balansräkning

	Not	2023	2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	14	2 143	387
Pågående nyanläggningar	29	2 395	3 019
Summa materiella anläggningstillgångar		4 538	3 406
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	30	48 613	48 613
Fordringar hos koncernföretag	31	3 708 268	2 494 702
Uppskjuten skattefordran		7 236	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 764 117	2 543 315
Omsättningstillgångar			
Fordringar närstående		0	789 538
Fordringar koncernföretag		5 656	7 872
Aktuella skattefordringar		753	973
Övriga fordringar		8 602	8 059
Förutbetalda kostnader	16	3 297	252
Summa omsättningstillgångar		18 308	806 694
Kassa och bank		83 963	92 990
Summa tillgångar		3 870 926	3 446 404

Moderbolagets balansräkning

	Not	2023	2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	17	30 594	26 012
Fritt eget kapital			
Överkursfond	32	3 685 164	3 093 046
Balanserat resultat		115 563	130 434
Årets resultat		-117 426	-13 907
Summa eget kapital		3 713 896	3 235 585
Långfristiga skulder			
Finansiella derivatinstrument	18	35 124	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		200	59
Skulder till koncernföretag		116 246	205 977
Övriga kortfristiga skulder		567	1 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	4 894	3 618
Summa kortfristiga skulder		121 907	210 819
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 870 926	3 446 404

Sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital

	Aktiekapital	Över- kursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
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
Ingående eget kapital 2023-01-01	26 012	3 093 045	130 435	-13 906	3 235 586
Nyemission	4 583	592 118	-966		595 738
Årets resultat				-117 426	-117 426
Disposition enligt årsstämma			-13 906	13 906	0
Summa transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	4 583	592 118	-966		595 738
Utgående eget kapital 2023-12-31	30 595	3 685 164	115 563	-117 426	3 713 896

Kassaflödesanalys för moderbolaget

	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-51 007	-12 949
Återläggning av avskrivningar		392	246
Återläggning värdeförändring derivat		35 124	
Erhållen ränta från koncernbolag		96 990	63 444
Betald ränta		-4 123	-4 661
Betald inkomstskatt		-220	973
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		77 156	47 054
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		788 672	595 516
Förändring rörelseskulder		-255 215	-85 086
Kassaflöde från den löpande verksamheten		610 613	557 484
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 149	-41
Investeringar i pågående nyanläggningar		-624	-636
Investeringar i koncernbolag		0	0
Långfristiga lån till koncernbolag		-1 213 566	-561 693
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 216 339	-562 370
Finansieringsverksamheten			
	25		
Nyemission		596 700	1 334
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		596 700	1 334
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		92 990	96 542
Likvida medel vid årets slut	25, 26	83 963	92 990

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 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och 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 förvaltningsfastigheter, kortfristiga placeringar och derivat som värderas till verkligt värde.

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

Not 1 forts.

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 företagens nettotillgångar.

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

Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder samt eventalförpliktelser, 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 eget kapitaltransaktioner – det vill säga som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster 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 räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter

respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall. Räntekomponenten i finansiella leasingbetalningar 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

Koncernens derivatinstrument utgörs av räntederivat i form av ränteswapar. Finansiella instrument redovisas till verkligt värde enligt IFRS 9. Verkligt värde fastställs enligt IFRS 13 nivå 2. På bokslutsdagen redovisas verkligt värde på derivatinstrumenten och detta fastställs genom marknadsräntor och derivatens noterade värde. Vid värderingen diskonteras derivatets framtida kassaflöden till nuvärde. I takt med att

derivaten löper ut och realiserar uppstår en omvänd effekt på de realiserade värdeförändringar som har redovisats historiskt. Orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen och kommande omvända effekter är ej kassaflödespåverkande. Syftet med räntederivat är att hantera förfallostrukturen på ränteportföljen och minska koncernens ränterisk.

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet. Vid nedskrivning av ett egetkapitalinstrument som är klassificerat som en finansiell tillgång som kan säljas 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. Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de 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 innehåller 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 realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än 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 sälja-

Not 1 forts.

rens och/eller köparens kontroll. Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet.

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

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

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 realiserars genom försäljning i slutet av användningen.

Skattesatsen på vinsten är den som skulle gälla på en direkt försäljning av fastigheten som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning oavsett om koncernen skulle 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

Not 1 forts.

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.

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 2023 och senare

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2023 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 1, Utformning av finansiella rapporter, som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag och intressebolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

Intäkter

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

Anteciperade utdelningar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

	Antal år
Bostadsbyggnader	50
Markanläggningar	20

I de fall en tillgångs redovisade värde överstiger dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart 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 koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

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

Skuldsättningsgrad

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

Förvaltningsresultat

Resultat exklusive värdeförändringar, derivat och skatt.

Räntetäckningsgrad

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

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till redovisat fastighetsvärde vid redovisningsperiodens utgång.

Avkastning eget kapital

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

Hyresvärde

Årsvärde på totala tecknade avtal i hyresportföljen inklusive beräknad vidaredebitering.

NOT 2 OPERATIONELL LEASING

Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Koncernen har inga tomträter/arrende med operationella leasingavtal.

Det finns ett mindre antal operationella leasingavtal av ringa omfattning, där Lansa är leasetagare. Dessa avser främst personbilar. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Kostnaden för dessa under 2023 är 220 tkr och ingår i posten förvaltnings- och administrationskostnader i moderbolaget samt koncernen.

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

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

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Bostäder, parkeringar, garage	73 035	60 470
Kommersiella lokaler		
Inom ett år	9 354	6 525
1–5 år	24 335	22 219
>5år	17 654	17 330
Summa	124 378	106 544

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

NOT 3 FASTIGHETSKOSTNADER

	Koncernen	
	2023	2022
Driftkostnader	40 511	30 647
Mediakostnader	25 447	16 086
Reparation och underhåll	9 985	6 600
Fastighetsskatt	1 365	882
Fastighetsadministration	6 922	4 605
Summa	84 231	58 821

NOT 4 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde	6 139 625	5 191 282
Förvärv	572 360	584 256
Försäljning	0	0
Investeringar i befintliga fastigheter	7 574	10 024
Investeringar i nyproduktion	775 314	803 509
Värdeförändring	-365 951	-449 446
Utgående verkligt värde	7 128 922	6 139 625
Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter		
Byggnader	2 585 319	2 225 319
Mark	945 582	741 825
Summa taxeringsvärde	3 530 901	2 967 144

Not 4 forts.

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

I december 2023 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 kuniga 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 (cashflowkalkyler), det vill säga analyser och nuvärdeberäkningar av framtida betalningsströmmar som fastighetsinnehavet genererar. Samtliga beräkningar har gjorts i nominella termer, varvid ett långsiktigt inflationsantagande om 2 procent per år lagts till grund för kalkylerna. För fas-

tigheter 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.

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

Trots att det varit en minskad aktivitet på fastighetstransaktionsmarknaden under året kan så kan det konstateras att både i ett historiskt och nordiskt perspektiv så visar fastighetsmarknaden på tillräcklig aktivitet för att definieras som en aktiv marknad, även om transaktionsvolymen har sjunkit under 2022 och 2023 jämfört med toppnoteringen under 2021.

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 förlängt 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 initial direktavkastning i Lansas värderingar i bokslutet uppgår till 4,17 procent (3,81). Utgående direktavkastning i värderingarna uppgår till 4,00 procent (3,88).

Investeringsåtagande

Koncernen har tecknat avtal om att förvärva en fastighet i Lund samt har framtida tilläggsköpeskillningar i pågående projekt i Lund, Malmö, Knivsta, Järfälla och Uppsala. Totalt investeringsåtagande uppgår till 742 mkr. Utöver det har koncernen åtagande om 302 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. En del av kapitalet från senaste nyemissionen har använts för att amortera av skulder och sänka belåningsgraden. I samband med tillträde av projekt kommer belåningsgraden att öka för att finansiera tillträden.

	Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, %	Direktavkastnings- krav för bedömning av restvärde, %	Medelvärde av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
Bostäder	5,75–6,60	3,75–4,60	4,00

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

Årets avskrivningar på inventarier om totalt 393 tkr (246) redovisas under Förvaltnings- och administrationskostnader.

Moderbolaget

Årets avskrivningar på inventarier om totalt 393 tkr (246) redovisas under Förvaltnings- och administrationskostnader.

NOT 6 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
PwC				
Revisionsuppdraget	1 103	620	200	200
Övriga tjänster	25	0	25	0
Summa	1 128	620	225	200

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	
	2023	2022	2023	2022
Medelantalet anställda				
Kvinnor	5	4	5	4
Män	5	4	5	4
Totalt	10	8	10	8
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	3 745	3 745	3 362	3 362
Löner och ersättningar till övriga anställda	7 675	7 675	5 976	5 976
Totalt	11 420	11 420	9 338	9 338
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 080	4 080	3 341	3 341
Pensionskostnader för styrelse och VD	738	738	684	684
Pensionskostnader övriga anställda	925	925	779	779
Totalt	5 743	5 743	4 804	4 804

Not 7 forts.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare				
Kvinnor	1	1	1	1
Män	4	4	4	4
Totalt	5	5	5	5
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 80 procent av övriga ledande befattningshavare/vd är män.

NOT 8 FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter, koncernbolag	0	0	91 151	63 444
Övriga finansiella intäkter	2 055	66	5 839	0
Summa	2 055	66	96 990	63 444

NOT 9 FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntor till kreditinstitut	109 171	36 742	0	0
Räntor till koncernbolag	0	0	4 108	4 615
Övriga finansiella kostnader, finansiella instrument	1 072	853	15	46
Summa	110 243	37 595	4 123	4 661

NOT 10 INKOMSTSKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuella skatte-kostnader (-)/skatteintäkter (+)				
Aktuell skatt	-1 418	-269	-220	0
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år				
Summa	-1 418	-269	-220	0

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	53 278	73 046	0	0
Uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändring derivat	7 236	0	7 236	0
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	-1 261	1 032	0	973
Summa	59 253	74 078	7 236	973
Totalt redovisad skatt	57 835	73 809	7 016	973

Not 10 forts.

	2023	2022
Koncernen		
Avstämning effektiv skatt		
Resultat före skatt	-343 215	-358 451
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	70 702	73 841
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-95	-32
Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta	-12 772	0
Redovisad effektiv skatt	57 835	73 809
Moderbolaget		
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	-124 442	-14 879
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6 %	25 635	3 065
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-95	-2 092
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-18 524	0
Redovisad effektiv skatt	7 016	973

Koncernen	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
2023-12-31			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld			
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till fastigheter		-48 256	-48 256
Uppskjuten skatt värdeförändring derivat	7 236		7 236
Uppskjuten skattefordran underskottsavdrag	4 312		4 312
Summa	11 544	-48 251	-36 707
2022-12-31			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld			
Fastigheter		-99 220	-99 220
Underskottsavdrag	4 532		4 532
Summa	4 532	-99 220	-94 688

Not 10 forts.

Koncernen	2022-12-31	Redovisat över resultaträkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2023-12-31
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag				
Fastigheter	-99 220	52 237	-1 273	-48 256
Derivat		7 236		7 236
Underskottsavdrag	4 532	-220		4 312
Summa	-94 688	59 253	-1 273	-36 708

NOT 11 RESULTAT PER AKTIE

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till -285 381 tkr (-284 642) och på ett vägt genomsnittligt antal aktier under året uppgående till 283 029 stycken (256 781) vilket ger -1 008 kr/aktie (-1 109).

NOT 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	4 267 858	4 296 667
Summa ställda säkerheter	4 267 858	4 296 667

NOT 13 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Borgen till förmån för dotterbolags kreditengagemang	0	0	3 082 162	3 166 336
Borgen för fullgörande av entreprenadavtal	0	0	217 168	1 250 782
Summa eventualförpliktelser	0	0	3 299 330	4 417 118

NOT 14 MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 326	1 285	1 326	1 285
Inköp	2 149	41	2 149	41
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 475	1 326	3 475	1 326
Ingående avskrivningar	-940	-694	-940	-694
Årets avskrivningar	-392	-246	-392	-246
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 332	-940	-1 332	-940
Utgående restvärde enligt plan	2 143	386	2 143	386

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 722 tkr (586).

Koncernen	2023	2022
Åldersfördelning		
-30 dagar	412	476
31-60 dagar	296	119
61-90 dagar	117	75
91 dagar-	2 784	1 941
Summa	3 609	2 612
Kreditriskreserv	-2 887	-2 026
Kundfordringar netto	722	586
	2023	2022
Kreditriskreserv		
Ingående värde	-2 026	-1 635
Ökning av reserv	-976	-716
Återföring	115	325
Utgående värde	-2 887	-2 026

NOT 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda finansiella kostnader	4 928	551	0	0
Övriga poster	2 463	3 609	3 297	252
Summa	7 391	4 160	3 297	252

NOT 17 AKTIEKAPITAL

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

Aktiekapitalet består av 305 942 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, prisk 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, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

På samma sätt som andra företag i branschen bedömer koncernen kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som räntebärande nettoskuld dividerad med fastigheternas marknadsvärde. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna Kortfristig upplåning och Långfristig upplåning i koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel. Under 2023 har belåningsgraden medvetet sänkts till 43 procent (52) för att minska exponering mot ränteförändringar.

Not 18 forts.

Skuldsättningsgraden per 31 december 2023 som följer:	
Total räntebärande skulder	3 082 162
Avgår likvida medel	101 380
Nettoskuld	2 980 782
Marknadsvärde fastigheter	7 128 922
Skuldsättningsgrad	41,8%

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 101 380 tkr.

Koncernen	Finansiella tillgångar redovisade till upplupen anskaffningsvärde	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Summa
2023-12-31			
Fordringar på närstående	0		0
Kundfordringar	722		722
Likvida medel	101 380		101 380
Summa fordringar	102 102		102 102
Långfristiga räntebärande skulder		137 000	137 000
Kortfristiga räntebärande skulder		2 945 162	2 945 162
Leverantörsskulder		26 388	26 388
Summa skulder		3 108 550	3 108 550
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

Not 18 forts.

Moderbolaget	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa
2023-12-31			
Fordran närstående	-		
Fordran koncernföretag	3 708 268		3 708 268
Likvida medel	83 963		83 963
Summa fordringar	3 792 231	-	3 792 231
Skulder till koncernföretag		116 246	116 246
Leverantörsskulder		200	200
Summa skulder	-	116 446	116 446
2022-12-31			
Fordran närstående	789 538		
Fordran 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

Ränterisk

Med ränterisk avses risken för fluktuationer i kassaflöde och resultat till följd av förändringar i räntenivåer. Den faktor som främst påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Lång räntebindningstid innebär en förutsägbarhet i kassaflödet men det innebär oftast också högre räntekostnader. Koncernen tecknar lån med rörlig ränta och för att hantera ränterisken har vi säkerställt 40 % av skuldportföljen med ränteswapar på fem olika löptider. Detta innebär att genomsnittlig räntebindningstid inklusive swapar uppgår till 2,0 år. Som övergripande nyckeltal används räntetäckningsgrad. Räntetäckningsgraden ska vid varje mätillfälle överstiga 1,5 gånger avseende finansiering från kreditinstitut. Under 2023 uppgår räntetäckningsgraden till 1,6 gånger.

Swapportfölj

Belopp, mkr	Löptid, år	Nivå	Slutdag	Återstående räntebinding, år
250	7	2,93	2030-06-03	6,4
250	3	2,69	2026-06-02	2,4
250	6	3,34	2029-07-05	5,5
250	5	2,70	2028-12-07	4,9
250	4	2,67	2027-12-15	4,0
1 250		2,86		4,7

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 +/- 2,7 mkr före skatt.

Not 18 forts.

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.

Koncernen	0-3 år	4-5 år	6-7 år	>7 år
2023-12-31				
Förfallostruktur lån	3 082 162	0	0	0
Räntekostnader	477 119	-	-	-
Summa	3 559 281	0	0	0
2022-12-31				
Förfallostruktur lån	3 166 336	-	-	-
Räntekostnader	314 417	-	-	-
Summa	3 480 753	0	0	0

Känslighetsanalys

Ökning av ränta +/- 1 % +/- 30,8 mkr.

Moderbolaget

Moderbolaget har ingen extern finansiering.

Upplåning, förfallostruktur och räntor

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

Vid årets utgång hade koncernen bindande låneavtal till kreditinstitut om sammanlagt 3 082 162 tkr. Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska banker. Netto räntebärande skulder till kreditinstitut efter avdrag för likviditet om 101 380 tkr uppgick till 2 980 782 tkr.

Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor. Den genomsnittliga kreditbindningstiden på låneavtalen uppgick per den 31 december 2023 till 9 månader. Den genomsnittliga effektiva räntan per bokslutsdagen exklusive räntederivat uppgick till 5,03 procent.

Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 24 månader inklusive swappportfölj. Då samtliga lån upphandlas med rörlig ränta kommer samtliga lån ha ränteförfall under 2024. Samtliga långfristiga räntebärande skulder om 137 000 tkr omförhandlas senare än ett år efter bokslutsdagen

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

Värdeförändring derivat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ingående värde	0	0	0	0
Värdeförändring	-35 124	0	-35 124	0
Utgående värde	-35 124	0	-35 124	0

Totala värdeförändringen på derivaten uppgår till -35 124 tkr och bokförs över resultaträkningen. Den negativa värdeförändringen förklaras av att räntorna med längre löptid sjunkit sedan avtalen tecknades. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid så som de noterades på marknaden på bokslutsdagen.

Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde. Per den 31 december 2023 uppgick marknadsvärdet för räntederivatportföljen till -35 124 tkr. Koncernen hade inga räntederivat under föregående år därav inget utfall i resultaträkning eller balansräkning.

Löptidsanalys finansiella skulder

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

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

NOT 19 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

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

NOT 20 ÖVRIGA SKULDER

	Koncernen	
	2023	2022
Skuld framtida köpeskilling	139 948	237 578
Övriga skulder	2 633	2 452
Summa	142 581	240 030

NOT 21 NÄRSTÅENDE

Ägarstrukturen i koncernen ser ut enligt följande:

Koncernen	%
Dalarnas Försäkringsbolags Förvaltningsaktiebolag	16,51
Länsförsäkringar Bergslagen Fastigheter AB	11,06
Länsförsäkringar Västerbotten Invest AB	6,78
Strimlusen Förvaltnings AB	15,93
LFK Finans AB	3,33
Länsförsäkringar Jämtland Fastigheter Aktiebolag	7,74
Länsförsäkringar Liv Försäkringsaktiebolag (publ)	32,22
Länsförsäkringar Fondliv Försäkringsaktiebolag (publ)	4,11
Länsförsäkringar Skaraborg Förvaltning AB	1,17
Länsförsäkringar Uppsala Fastighets AB	1,17
	100,00

Moderbolaget

Dotterbolagen har köpt administrativa tjänster av moderbolaget för 13 504 tkr (12 342).

Moderbolaget har redovisade vid årets ingång en fordran på aktieägarna om 789 268 tkr vilket avsåg ej inbetalt kapital i samband med nyemission. Fordran är reglerad under 2023 och ingen fordran återstår på balansdagen.

**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 Fastigheter AB är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Box 3035, 400 10 Göteborg. Besöksadressen är Kungsporsavenyn 22, 400 14 Göteborg. Koncernredovisningen för år 2023 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen.

NOT 24 INTERIMSKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Upplupna löner och sociala avgifter	2 164	1 927	2 164	1 927
Upplupna räntor	10 285	5 923	0	0
Inbetalade hyresintäkter	22 538	16 225	0	0
Övriga poster	25 790	2 658	2 730	1 691
Summa	60 777	26 734	4 894	3 618

NOT 25 SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande skulder				
Ingående skuld	3 166 336	2 567 705	0	0
Kassaflöde	-84 174	598 631	0	0
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	0	0	0	0
Utgående skuld	3 082 162	3 166 336	0	0

NOT 26 KASSAFLÖDESANALYS

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel				
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank	101 380	182 835	83 963	92 990
Summa enligt balansräkningen	101 380	182 835	83 963	92 990
Summa enligt kassaflödesanalysen	101 380	182 835	83 963	92 990

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

Lansa har under året fakturerat 13 504 tkr (12 342) till bolag inom koncernen. Intäkten avser främst förvaltningsarvode.

NOT 28 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
	2023	2022
Erhållet kommissionsresultat	-166 302	-60 714
Summa	-166 302	-60 714

Från 1 januari 2019 ingår delar av koncernen i en kommissionärsstruktur och momsgrupp. Lansa Fastigheter AB är kommittent i gruppen och har under 2023 erhållit kommissionsresultat om -166 302 tkr från kommissionärsföretagen enligt nedan.

Kommissionsresultatet redovisas som en bokslutsdisposition i Lansa.

Not 28 forts.

tkr	2023	2022
Lansa Bostadsfastigheter 1 AB	-15 918	-16 520
Lansa Bostadsfastigheter 2 AB	-6 521	-6 587
Uddprojektet 3 AB	-62	7 263
Örebro Purjo AB	-1 591	901
Kv. Ishalkan AB	-1 144	1 061
Sjörådet Hyresrätter AB	-1 619	2 818
Knivsta Hyresrätter AB	-575	-216
Marsvinet Projekt AB	6	112
Kumminen Örebro AB	-2 455	-1 601
Lansa Rottweilern 1 AB	-2 971	-1 209
Uddprojektet 5 AB	-4 489	2 784
Nydala Bostäder AB	-5 518	-1 049
Lansa Fastigheter Skåne AB	-71	-58
Lansa Fastigheter Helsingborg AB	-394	-320
Fastighetsaktibolaget Korpen 5	-6 546	-2 324
Pilhus AB	-5 702	-3 329
Lansa Lågan AB	-4 436	-3 772
Lansa Mjölner 6 AB	855	828
Lansa Lågtrycket AB	-1 307	-1 157
Lansa Bostadsfastigheter 4 AB	-11 301	-9 718
Lansa Höräfsan 2 AB	636	1 550
Lansa Strålen AB	-2 470	886
Lansa Bostadsfastigheter 3 AB	-5 174	-3 814
Lansa Solkvarteret AB	-8 618	-4 912
Lansa Etern 5 AB	4 479	8 301
Lansa Mjölner 5 AB	-5 170	-2 334
Fastighets AB Lagerkransen 3	-6 364	-3 155
Lansa Svärdsiljorna AB	-5 113	-2 932
Lansa Bostadsfastigheter 5 AB	-10 175	-3 640
Lansa Humlegården 1 AB	-9 393	-5 385
Lansa Florist AB	-15 245	-5 556
Lansa Förseglet AB	-11 849	-7 630
Lansa Skälby AB	-8 437	-
Ängby 1:136 Fastighets AB	-4 679	-
Ängby 1:138 Fastighets AB	-3 544	-
Kungsljuset 2 i Västerås AB	2 093	-
Journalen 1 i Malmö Fastighets AB	-5 524	-
Summa	-166 302	-60 714

NOT 29 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Moderbolaget	2023	2022
Ingående nedlagda kostnader	3 019	3 655
Under året nedlagda kostnader	8 615	10 868
Omklassificering	-9 239	-11 504
Utgående nedlagda kostnader	2 395	3 019

NOT 30 ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Moderbolaget	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	48 613	48 613
-Inköp	0	0
-Aktieägartillskott	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 613	48 613
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0

Moderbolaget	Org. nr.	Säte	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Antal aktier	Bokfört värde
Lansa Bostadsfastigheter 1	559076-0954	Göteborg	100	100	50 000	12 201
Lansa Bostadsfastigheter 2	559135-0102	Göteborg	100	100	50 000	3 860
Marsvinet Projekt AB	556982-7172	Göteborg	100	100	50 000	23 427
Lansa Bostadsfastigheter 3	559228-2387	Göteborg	100	100	50 000	3 050
Lansa Bostadsfastigheter 4	559211-2204	Göteborg	100	100	50 000	6 050
Lansa Bostadsfastigheter 5	559353-3633	Göteborg	100	100	25 000	25
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 1 AB	559076-0954	Göteborg	100
Örebro Purjo AB	556950-8640	Göteborg	100
Sjörået Hyresrätter AB	556979-7490	Göteborg	100
Kv. Ishalkan Hyresrätter AB	556855-7390	Göteborg	100
Uddprojektet Tre AB	556889-9685	Göteborg	100
Knivsta Hyresrätter AB	556904-7987	Göteborg	100
Kumminen Örebro AB	556953-1295	Göteborg	100
Lansa Bostadsfastigheter 2 AB	559135-0102	Göteborg	100
Pilhus AB	556697-4720	Göteborg	100
Uddprojektet Fem AB	556969-6973	Göteborg	100
Nydala Bostäder AB	559033-9684	Göteborg	100
Fastighetsaktiebolaget Korpen 5	559077-0755	Göteborg	100
Lansa Rottweilern 1 AB	559112-3749	Göteborg	100
Lansa Lågan AB	559191-3982	Göteborg	100
Lansa Fastigheter Skåne AB	556810-4698	Göteborg	100
- Lansa Helsingborg AB	559111-7105	Göteborg	100
Lansa Bostadsfastigheter 3 AB	559228-2387	Göteborg	100
Fastighetsaktiebolaget Lagerkransen 3 i Lund	559247-8241	Göteborg	100
Lansa Svärdslijorna AB	559108-0188	Göteborg	100
Lansa Strålen AB	556942-2982	Göteborg	100
Lansa Förseglet 3 AB	559161-0687	Göteborg	100
Lansa Mjölner 5 AB	559253-6584	Göteborg	100
Lansa Lågtrycket AB	559075-7851	Göteborg	100
Lansa Parkering AB	559258-7074	Göteborg	100
Lansa Bostadsfastigheter 4 AB	559211-2204	Göteborg	100
Lansa Höräfsan 2 AB	556974-4492	Göteborg	100
Solkvarteret AB	559258-7223	Göteborg	100
Lansa Florist AB	559268-4228	Göteborg	100
Lansa Etern 5 AB	556359-6542	Göteborg	100
Lansa Mjölner 6 AB	556715-0379	Göteborg	100
Lansa Humlegården 1 AB	559242-7339	Göteborg	100
Ångby 1:136 Fastighets AB	559310-0083	Göteborg	100
Ångby 1:138 Fastighets AB	559309-3924	Göteborg	100
Lansa Bostadsfastigheter 5 AB	559343-3633	Göteborg	100
Lansa Skälby AB	559242-7123	Göteborg	100
Journalen 1 i Malmö Fastighets AB	559289-0502	Göteborg	100
Kungsljuset 2 i Västerås AB	559387-5718	Göteborg	100
Lansa Lindholmsallén AB	556823-6243	Göteborg	100
Lansa Guldheden AB	556823-6250	Göteborg	100
Marsvinet Projekt AB	556982-7172	Göteborg	100

NOT 31 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 494 702	1 829 729
Avgående fordringar	-167 300	0
Tillkommande fordringar	1 380 867	664 973
Utgående anskaffningsvärde	3 708 268	2 494 702
Utgående bokfört värde	3 708 268	2 494 702

NOT 32 FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV RESULTATET

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Överkursfond	3 685 164	3 093 046
Balanserade vinstmedel	115 563	130 435
Årets resultat	-117 426	-13 906
Summa	3 683 301	3 209 575
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	3 683 301	3 209 575
Summa	3 683 301	3 209 575

NOT 33 HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

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 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 44-80 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 2023 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 2023 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 koncernens rapport över totalresultat och koncernens resultat över finansiell ställning samt resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget.

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 samt 84...89. 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Lansa Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhål-

lande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 Länsförsäkringsfären och har ambitionen att rapportera och agera börsfärdigt.

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

Styrningsstruktur

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

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

Aktieägare

Lansa hade vid årets utgång ett aktiekapital om 30 594 tkr och antalet registrerade aktier uppgick till 305 942 med lika rösträtt och del i bolagets vinst. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstäm-

man rösta för de av aktieägaren ägda och företrädda aktier, förutsatt att anmälan om deltagande har gjorts i föreskriven ordning.

Lansa har idag tio aktieägare inom Länsförsäkringsfären. Ägarstrukturen har utvecklats och breddats successivt sedan bolaget bildades 2016.

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

Bolagsstämma

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

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

Årsstämman ska hållas under första halvåret efter räkenskapsårets slut. Årsstämman hålls i Stockholm. Kallelse till årsstämma sker skriftligen tidigast sex

veckor innan och senast två veckor innan årsstämma i enlighet med bolagsordningen.

Valberedning

Enligt aktieägaravtalet ska de 5 största ägarna utse en valberedning. Valberedningen 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, affärsmissiga 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 29 mars 2023 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 2023

hölls 9 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 29 mars 2023 till revisor för en period om ett år intill slutet av årsstämman 2023. Vid årsstämman 2023 beslutades att ersättning till revisorn skulle utgå enligt godkänd räkning. För specifikation av ersättning till revisorn se not 6 på sidan 66.

Styrelse



Tomas Eriksson,
Styrelseordförande

Anders Grånäs,
Ledamot

Jakob Carlsson,
Ledamot

Eric Grimlund,
Ledamot

**Anna Christina
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	Konsultverksamhet inom fastigheter och projekt	VD Dalarnas Försäkringsbolag	VD Länsförsäkringar Liv Försäkringsaktiebolag (publ)	Advokat främst inom fastighetsrätt, Polaris Advokat HB	Styrelseuppdrag
Övriga styrelseuppdrag	-	Styrelseordförande Humlegården Fastigheter samt styrelseledamot Länsförsäkringar Fondliv Försäkringsaktiebolag (publ).	Styrelseordförande i Försäkringsbranschen Pensionskassa (FPK).	Styrelseledamot i Platzer Fastigheter AB samt styrelseledamot i Advokatfirman Eric Grimlund AB	Styrelseordförande Länsförsäkringar Bergslagen, Styrelseledamot Länsförsäkringar Bank AB, styrelseledamot i Hällefors Tierp Skogar AB samt Fastighetsaktiebolaget Congresshuset 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

Koldioxidkvivalenter. 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 koldioxidkvivalenter 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).

Ränteswap

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

Scope 1

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

Scope 2

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

Scope 3

De indirekta växthusgasutsläppen, utöver inköpt energi, som alltså sker 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 skatt med återläggning av finansnetto, värdeförändringar på fastigheter och derivat, i förhållande till finansnettot.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid redovisningsperiodens utgång.

Substansvärde

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

Uthyrningsgrad

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

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av intäkter.

LANSÅ
FASTIGHETER

Box 3035, 400 10 Göteborg
www.lansa.se