

2024

Årsredovisning

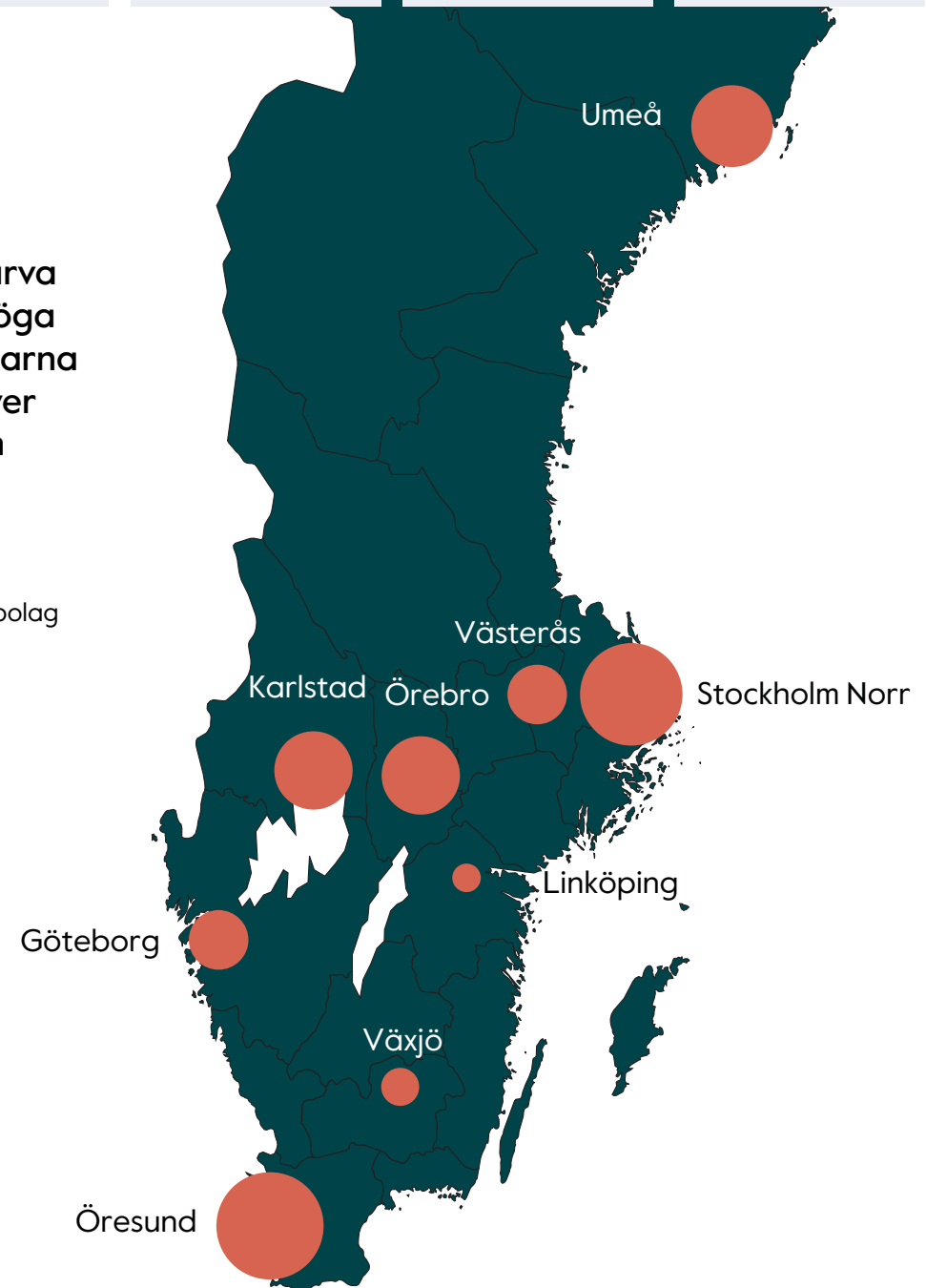
LANSA  
FASTIGHETER

## Trygga hem för stolta hyresgäster

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

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

Lansa bildades 2016 och ägs av nio bolag inom Länsförsäkringssfären.



3 608

bostäder i  
förvaltning

344

hyresintäkter,  
mkr

258

bostäder  
i produktion

8 094

marknadsvärde,  
mkr

INLEDNING		OMVÄRLD OCH MARKNAD		VERKSAMHET		HÅLLBARHET		FINANSIERING		FORMELL ÅRSREDOVISNING		BOLAGSSTYRNING OCH UPPLYSNINGAR	
Lansa i korthet	2	Omvärldstrender	12	Verksamhet	18	Lansa och hållbarhet	26	Fastigheternas värdering	41	Innehåll	53	Bolagsstyrningsrapport	94
Året i sammandrag	4	Svensk ekonomi	13	Förvaltning och uthyrning	20	Intressent- och väsentlighetsanalys	28	Finansiering	42	Förvaltningsberättelse	54	Styrelse	96
Kvartalsdata	5	Bostadsmarknaden	14	Expansion	22	Klimatansvar och cirkulär ekonomi	24	Risker och riskhantering	44	Flerårsöversikt	58	Ledning	97
Vd-ord	6	Lansas orter	16	Egen regi gav resultat direkt		Hållbar energi-användning		Omvärldsrelaterade risker	45	Räkenskaper	59	Ordlista	98
Strategisk inriktning	8					Hållbar energi-användning		Ekosystemtjänster	33	Noter	69	Definitioner	99
Lansas värdeskapande	10					Hållbara livsstilar och ansvarstagande		Hållbara livsstilar och ansvarstagande	34	Revisionsberättelse	91		
Investment case	11					Hållbara finanser och inköp		Hållbarhetsrelaterade risker	36				
						Journalen – modernt och hållbart med en historia		Flerårsöversikt	50				
								Nyckeltal och andra data	51				

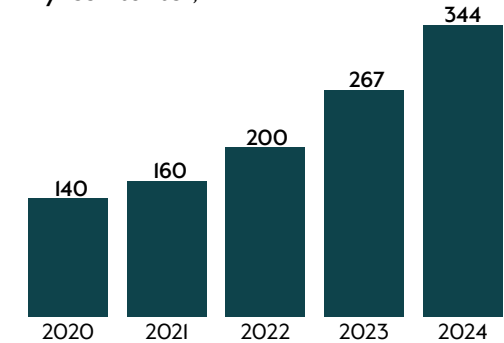


## Kraftigt minskade vakanser med ny organisation

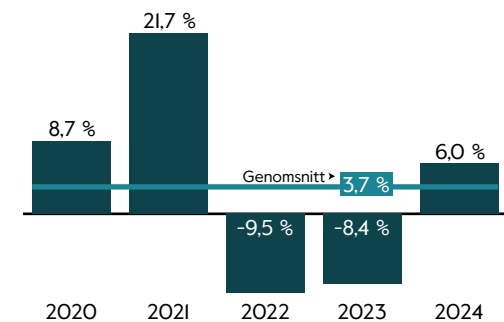
- Ny förvaltningsorganisation för ökad lokal närvaro och större närhet till kunderna.
- Kraftigt minskade vakanser, trots avvaktande hyresmarknad.
- Inflyttning i fem färdigutvecklade projekt med totalt 752 bostäder.
- 93 procent miljöcertifierade fastigheter och 83 procent grön finansiering.
- Förvärv av två fastigheter i Uppsala och Lund med totalt 196 lägenheter.
- Lägre inflation och kraftigt sänkta räntor skapar möjligheter på fastighetsmarknaden.
- Beslut om att driva Lansas elverksamhet som eget affärsområde under namnet Lansel.

Året i sammandrag	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter, mkr	344	267	200	160
Fastighetskostnader, mkr	-103	-84	-59	-47
Driftnetto, mkr	241	183	141	114
Förvaltningsresultat, mkr	105	58	91	82
Värdetförändringar fastigheter, mkr	202	-366	-449	433
Finansnetto, mkr	-114	-108	-38	-21
Resultat före skatt, mkr	321	-343	-359	515
Marknadsvärde fastigheter, mkr	8 094	7 129	6 139	5 190
Avkastning på eget kapital, %	6,0	-8,4	-9,5	21,7
Överskottsgrad, %	70	68	73	71
Vakansgrad, %	0,5	1,1	1,3	1,4
Belåningsgrad, %	47,1	43,2	51,6	49,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,6	3,4	5,0
Antal bostäder i förvaltning	3 608	2 659	2 074	1 666
Antal bostäder i produktion	258	1 252	1 623	965

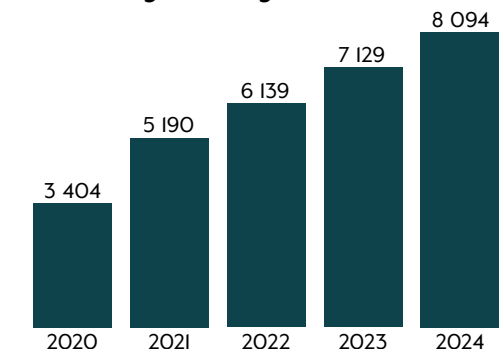
Hysesintäkter, mkr



Avkastning på eget kapital



Utveckling av fastighetsvärdet, mkr



## Q1

- Första anställningarna i den nya organisationen
- Refinansiering av gröna lån om 304 mkr
- Etablering av egen kundtjänst och funktion för uthyrning

Kundtjänst



## Q2

- Förvärv av en fastighet med 98 lägenheter i Lund
- Inflyttning i två projekt i Uppsala och Järfälla
- Utökning av gröna lån med 190 mkr

Sirenen, Lund



## Q3

- Förvärv av en fastighet med 98 lägenheter i Uppsala
- Uthyrning i fyra projekt i Knivsta och Malmö
- Utökning av grön finansiering med 220 Mkr

Rosendalsfältet, Uppsala



## Q4

- Ansökan om att få koldioxidmål godkända enligt Science Based Targets
- Genomförande av trygghetsvandringar i Västerås
- Anställningar inom ramen för den nya organisationen



Trygghetsvandring, Västerås

## Ett bra år under tuffa yttre omständigheter

Lansa kunde under 2024 slutföra fem nyproduktionsprojekt, förvärva två fastigheter och etablera en ny regional förvaltningsorganisation. Samtidigt nådde vi vårt lönsamhetsmål, sänkte våra vakanser och halverade våra utsläpp av CO<sub>2</sub>e per kvadratmeter. Allt detta i en utmanande ekonomisk omvärld. Nu är vi redo att växa ytterligare när räntorna sjunkit och konjunkturen bedöms vända uppåt.

De senaste åren har varit tuffa för fastighetsbranschen. Kraftigt höjda priser inom både projektutveckling och förvaltning har, tillsammans med höga räntor, pressat både marginaler och fastighetsvärderingar. Nu ser vi tydliga tecken på en vändning. Inflationen är under kontroll och räntorna är åter på mer normala nivåer. Detta har redan gett effekt på transaktionsmarknaden och de avkastningskrav som sätts på bostadsfastigheter.

### Branschen bättre än väntat

Det visade sig också att många fastighetsbolag stod emot de yttre påfrestningarna. Vi fick aldrig se de omfattande refinansieringsproblem och därmed inte heller de stora utförsäljningar av fastighetsportföljer som många förutspått. Istället ser vi idag en bransch som tagit sig igenom de tuffa tiderna och som hyser tillförsikt inför framtiden.

Själva kunde vi på Lansa generera en avkastning på sex procent till våra aktieägare, vilket var i linje med

vårt mål. Vi fortsatte också vår tillväxtresa genom färdigställandet av fem projekt och förvärv av två förvaltningsfastigheter. Dessutom slog vi flera av våra egna, högt satta mål inom hållbarhet.

### Ny organisation gav resultat direkt

Det som främst utmärkte 2024 var att vi upprättade en egen regional förvaltningsorganisation samt central kundtjänst och uthyrningsfunktion. Därmed kommer vi närmare våra hyresgäster. Tillsammans med en centralt placerad kundtjänst innebär det att vi själva äger relationen med våra hyresgäster.

Totalt innebar den nya organisationen att vi växte med sju medarbetare. Redan efter några månader hade detta lett till att vi kunde minska våra vakanser från 1,2 till 0,5 procent på en marknad som präglades av ökad konkurrens om hyresgästerna. Utöver den nya organisationen säkerställs de låga vakanserna av våra moderna bostäder i attraktiva lägen.



## Stark tillväxt

Lanseringen av vår nya organisation skedde samtidigt som vi tog in fem nyproducerade fastigheter med totalt 752 lägenheter i vår förvaltning. De nyproducerade husen finns i Uppsala, Knivsta, Järfälla och Malmö, vilket innebär att vi ökar vår närvaro på prioriterade marknader. Det gäller även de två fastigheter vi under året förvärvade i Uppsala och Lund.

Nyproduktion och förvärv bidrog till att vi under året ökade vårt samlade fastighetsvärde från 7,1 till 8,1 mdkr. Inklusivt avtalade projekt och förvärv är vårt säkerställda fastighetsvärde 9,5 mdkr. Det innebär att vi under året tog ytterligare steg mot vårt långsiktiga mål om ett fastighetsvärde på 15 mdkr.

## Grönaste bostadsbolaget

Som om inte detta vore tillräckligt har vi också förbättrat vår klimatprestanda kraftigt. Framför allt halverade vi våra utsläpp av CO<sub>2</sub>e per kvm (scope 1 och 2). Dessutom ökade vi vår andel grön finansiering och alla våra fastigheter är idag miljöcertifierade eller på väg att certifieras. Efter årsskiftet har vi fått våra utsläppsmål godkända enligt Science Based Targets Initiative för att säkerställa att de är i linje med Parisavtalet.

Vi brukar säga att vi har som mål att vara det mest gröna bostadsbolaget i branschen. Det är faktiskt väl ödmjukt. När Newsec granskade de ledande bostadsbolagen i Sverige visade det sig att vi var bäst på alla de tre faktorer de tittade på – andel

miljöcertifierade fastigheter, andel grön finansiering och energiprestanda. Men vi nöjer oss inte med det. Vi fortsätter att sträva mot vårt mål om nettonollutsläpp av CO<sub>2</sub>e.

## Fortsatt fokus på tillväxt

Att vi kunnat växa även i en tuff konjunktur beror på att vi har starka och långsiktiga ägare i ryggen. Den nyemission vi genomförde 2023 gjorde det möjligt för oss att vara nettoköpare på transaktionsmarknaden – en roll som vi var relativt ensamma om. När nu marknaden har stabiliserats och förväntas vända upp fortsätter vi vår tillväxtresa. Bara de fastigheter vi fick in under 2024 innebär en omsättningsökning på 25 procent.

Vi kommer att expandera med hjälp av det finansiella utrymme vi redan har. Dessutom kommer vi under 2025 att genomföra en nyemission riktad till befintliga och nya ägare. Som Sveriges grönaste bostadsbolag med fastigheter på attraktiva orter erbjuder vi nuvarande och nya ägare en möjlighet till en kapitalplacering med god och trygg avkastning. Med en breddad ägarbas kommer vi även att behöva förbereda oss för att på sikt skapa möjligheter för likviditet i aktien.

## Nyproduktion, förvärv och goda marginaler

Tillväxten kommer att ske i två spår. Vi kommer dels att bygga upp en projektportfölj för långsiktig utveckling, dels förvärva förvaltningsfastigheter. Min bedömning är att projektportföljen kommer att bestå av både

pågående nyproduktion och mark med byggrätter. Utöver tillväxt bidrar moderna fastigheter till att befästa vår position som det mest gröna bostadsbolaget.

Ett så tydligt tillväxtfokus ställer också stora krav på vår organisation och att vi hela tiden säkerställer goda marginaler. Vi har därför höjt vårt långsiktiga avkastningsmål från 6 till 7 procent. Vår nya förvaltningsorganisation innebär att vi har lagt en god grund för fortsatt lönsam tillväxt. De resultat vi redan presterat tillsammans visar att vi har förmågan. Det gör att vi och våra ägare har alla skäl att se framtiden an med tillförsikt.

Göteborg i mars 2025

Claes Malmkvist, VD

## Strategisk inriktning

### Vision

Det gröna bostadsbolaget som får människor att känna sig stolta.

### Kärnvärden

- Stolta
- Professionella
- Trovärdiga

### Löfte

Trygga hem för stolta hyresgäster.

### Affärsidé

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

## Strategier

### Verksamhet

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

### Hållbarhet

Vi ska vara det mest gröna bostadsbolaget 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 2024	Historisk måluppfyllelse	Kommentar												
Avkastning på eget kapital: 7 procent över en konjunkturcykel	<b>6 %</b>	<table border="1"> <caption>Historisk måluppfyllelse (Avkastning på eget kapital)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Avkastning (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2020</td> <td>~8</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>~21</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>~-8</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>3,7</td> </tr> <tr> <td>2024</td> <td>6,0</td> </tr> </tbody> </table>	År	Avkastning (%)	2020	~8	2021	~21	2022	~-8	2023	3,7	2024	6,0	Vi presterade ett starkt driftnetto, lägre marknadsräntor och en positiv utveckling av fastighetsvärdena, vilket innebar att avkastningen ökade till 6,0 procent.
År	Avkastning (%)														
2020	~8														
2021	~21														
2022	~-8														
2023	3,7														
2024	6,0														
Säkerställt fastighetsvärde 2030: 15 mdkr	<b>9,5 mdkr</b>	<table border="1"> <caption>Historisk måluppfyllelse (Säkerställt fastighetsvärde)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Värde (Mkr)</th> </tr> </thead> <tbody> <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>~8 500</td> </tr> <tr> <td>2024</td> <td>9 500</td> </tr> </tbody> </table>	År	Värde (Mkr)	2020	~5 000	2021	~7 500	2022	~8 000	2023	~8 500	2024	9 500	Vi fortsatte expansionen, trots en avmattad transaktionsmarknad. Förvärven av två förvaltningsfastigheter samt pågående projekt bidrog till volymökningen. I säkerställt fastighetsvärde ingår avtalade projekt och förvärv.
År	Värde (Mkr)														
2020	~5 000														
2021	~7 500														
2022	~8 000														
2023	~8 500														
2024	9 500														
Utsläpp av CO <sub>2</sub> e 2030: Scope 1-2: Nettonoll (marknadsbaserad beräkning)	<b>0,45 kg/ BOA</b>	<table border="1"> <caption>Historisk måluppfyllelse (Utsläpp av CO<sub>2</sub>e)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Utsläpp (Kg/BOA)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2021</td> <td>~4,8</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>~4,2</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>~0,8</td> </tr> <tr> <td>2024</td> <td>0,45</td> </tr> </tbody> </table>	År	Utsläpp (Kg/BOA)	2021	~4,8	2022	~4,2	2023	~0,8	2024	0,45	Vi sänkte under året utsläppen av CO <sub>2</sub> e med 50 procent (scope 1 och 2) till 0,45kg/BOA.  I scope 3 minskade CO <sub>2</sub> e i nyproduktion till 239 ton/BTA (358).		
År	Utsläpp (Kg/BOA)														
2021	~4,8														
2022	~4,2														
2023	~0,8														
2024	0,45														

## Lansas värdeskapande

### Använda resurser



**Kompetens** hos medarbetare och samarbetspartners.

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

**Kapital** i form av investeringar, sysselsatt kapital och lån.

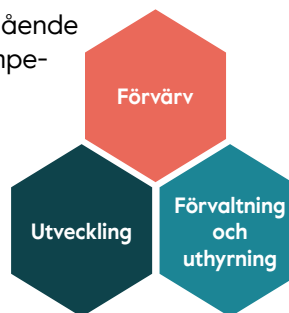
### Värdeskapande



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

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

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



### Skapat värde



#### Hyresgäster

Attraktiva, hållbara och trygga hem i attraktiva lägen.

#### Ägare

Långsiktigt stabil avkastning till låg risk.

#### Leverantörer och samarbetspartners

En långsiktig och drivande partner för gemensam utveckling.

#### Medarbetare

Attraktiv arbetsplats med stort fokus 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 samt i attraktiv mark. Det ger förutsättningar för stabil och förutsägbar direktavkastning med låg risk.

**2**

## En etablerad aktör med track record

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

**3**

## Ett rikstäckande bestånd med låg risk

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

**4**

## Starka ägare med gemensam agenda

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

**5**

## Med hållbarhet i vårt DNA

Kärnan i vår verksamhet är hållbara och trygga bostäder. Därmed bidrar vi också till utvecklingen av de orter där vi äger fastigheter, vilket är i linje med våra ägares starka lokala förankring. Sedan starten har vi haft målet att vara det mest gröna bostadsbolaget, vilket gagnar både hyresgäster och ägare. Idag är 93 procent av våra fastigheter miljöcertifierade.

# Omvärldstrender

**Inflation klart under Riksbankens mål och kraftigt fallande räntor. 2024 innebar en tydlig vändning på räntemarknaden, vilket också ledde till en viss ökning av aktiviteten på fastighetsmarknaden. Samtidigt visade sig lågkonjunkturen bli mer utdragen än vad de flesta bedömare tidigare förutspått. Inför 2025 bedöms stabiliserade räntor och beslutade skattesänkningar bidra till ökad köpkraft för svenska hushåll.**

De senaste åren har inte lidit brist på dramatik. Inom loppet av fem år har Sverige och världen genomgått pandemi, ökade geopolitiska spänningar, krig, inflations- och prischock samt höjda räntor. Med inflationen under kontroll och kraftigt fallande räntor befinner sig Sverige och Europa i en lågkonjunktur som visar sig bli mer utdragen än vad som först förutspåddes. Efter att ha gått stark i många år bromsar nu exportindustrin in, samtidigt som byggsektorn fortfarande lider av sviterna från inflation och höga räntor.

## Kulmen för inflation och stigande räntor

Tecknen på fallande inflation var tydliga redan för ett år sedan och världens centralbanker lät för första gången på länge räntorna vara oförändrade. Därefter kom sänkningarna av styrräntan allt tätare. Från toppnivån på 4,00 procent i början av året var styrräntan vid årets utgång nere på 2,50 procent.

Mycket talar nu för en stabilisering av räntorna i Sverige och Europa samt att vi därmed också närmar oss ett slut på lågkonjunkturen.

## Underliggande behov av bostäder

Även om konjunkturen innebär kortsiktiga svängningar, så finns det ett antal långsiktiga trender som ligger fast. Det gäller framför allt urbaniseringen och digitaliseringen med AI-revolutionen, vilka har en direkt påverkan på bostadsmarknaden.

Sverige är ett av världens mest urbaniserade länder och trycket på städerna har under senare år förstärkts av en kraftig befolkningsökning. Framför allt har de mellanstora städerna och kommunerna kring de tre största städerna vuxit snabbt. Idag bor hälften av Sveriges befolkning i de 33 största kommunerna. Även om befolkningsökningen nu avtar, så förväntas inflyttningen till städerna fortsätta.

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

Det finns antagligen inget annat område som driver på den tekniska och affärsmässiga utvecklingen lika mycket som hållbarhetsfrågorna. Lagstiftare, internationella aktörer, ägare, banker, samarbetspartner och hyresgäster – alla är idag medvetna om utmaningarna och drivande i den gröna omställningen. Detta förstärks av fortsatt höga energipriser och därmed ökade krav på effektivisering av användningen av el, värme och vatten. Fastighetssektorn befinner sig mitt i denna utveckling med stora möjligheter att bidra positivt.

## Hushållen förväntas dra svensk ekonomi

I början av 2024 var inflationen (KPIF) 3,3 procent, vilket fortfarande var en bit över Riksbankens mål på 2 procent. Från och med juni låg KPIF klart under Riksbankens mål. Därmed kunde Riksbanken också sänka styrräntan. Från toppen på 4 procent har Riksbanken genomfört total fem sänkningar och styrräntan var vid årsskiftet 2,5 procent.

Ett av syftena med den tidigare räntepolitiken var att kyla av ekonomin för att därmed pressa ner inflationen. Detta syfte uppnåddes och Sverige befinner sig sedan drygt ett år tillbaka i lågkonjunktur med svag tillväxt och stigande arbetslöshet. Vid sidan av inhemska faktorer har även den svaga utvecklingen på viktiga exportmarknader, såsom Tyskland, bidragit.

I sin decemberprognos räknade Konjunkturinstitutet (KI) med att svensk ekonomi växte med 0,5 procent under 2024. Samtidigt räknar KI med en tillväxt på 1,2 procent under 2025 samt 3,1 procent 2026. Det betyder att lågkonjunktoren håller sig kvar längre än vad man tidigare förutspått.

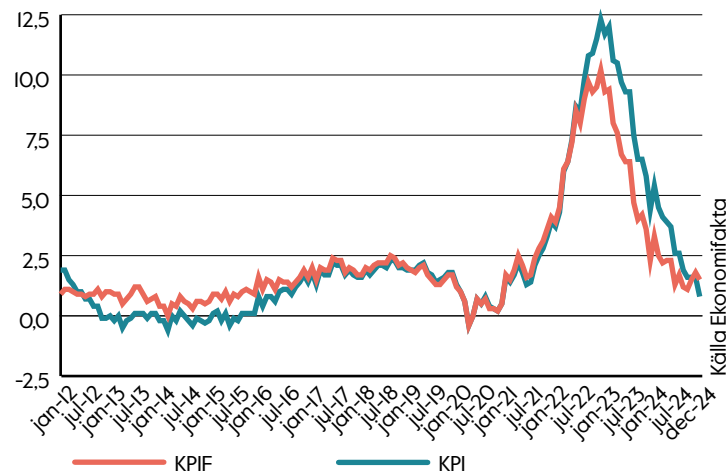
Liksom tidigare har byggsektorn det fortsatt tufft. Under året har därtill industrikonjunktoren bromsat in avsevärt, vilket framför allt beror på internationella faktorer. Samtidigt har besöksnäringen fortsatt kunna dra nytta av en svag krona. I takt med att hushållens ekonomi förbättrats har också handeln återhämtat sig. Den privata konsumtionen är idag den starkast drivande kraften i ekonomin.

Inför 2025 väntar fortsatt sjunkande räntor. Därtill sänks ett antal skatter, vilket förväntas leda till ytterligare förstärkningar av hushållens ekonomi. Det förväntas i sin tur påverka efterfrågan på bostäder.

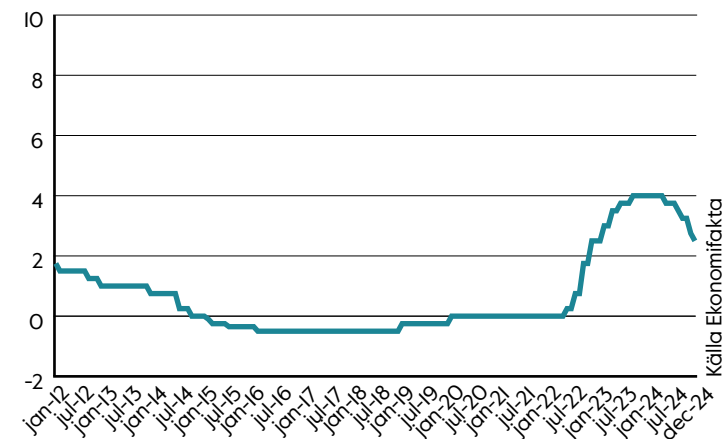
Konjunkturinstitutets prognos, december 2024

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

Inflationstakten, %



Styrräntans utveckling, %



# Bostadsmarknaden

Bostadsbyggandet har minskat kraftigt under senare år. Inflation, stigande produktionskostnader och höjda räntor påverkade både prisbilden och människors betalningsförmåga. Den långsiktiga efterfrågan på bostäder är dock fortsatt stor – framför allt i och runt storstäderna samt på högskoleorter.

Allt fler av Sveriges kommuner rapporterar att de har balans på bostadsmarknaden. Enligt Boverkets regionala bostadsmarknadsanalyser hade 119 av 390 kommuner balans mellan utbud och efterfrågan under 2024, vilket är 22 fler än året innan. Enligt samma källa uppgav 148 kommuner att det rådde underskott på bostäder – en minskning med 32 jämfört med för ett år sedan.

Orsaken till det minskande överskottet är en kombination av att mycket nyproduktion kommit ut på marknaden under senare år. Samtidigt ökar befolkningen inte i samma takt som tidigare och hushållen har haft det ekonomiskt tuffare. Detta har lett till en viss mättnad av efterfrågan på hyreslägenheter i de allra dyraste prissegmenten.

## Fortsatt trögt för byggandet

Enligt Boverket kommer trenden med minskande överskott på bostäder brytas inom tre år. Anledningen är ett fortsatt litet antal byggstarter. Från toppnoteringen på fler än 70 000 byggstartade bostäder

2021 har siffran under de två senaste åren legat precis över 30 000. Lägre inflation och sänkta räntor har dock bidragit till att 2024 års siffra reviderats upp jämfört med tidigare prognoser.

Inför 2025 spår Boverket en liten ökning. Den ekonomiska konjunkturen och den svenska modellen för hyressättning har dock en fortsatt återhållande effekt på nyproduktionen av hyresrätter.

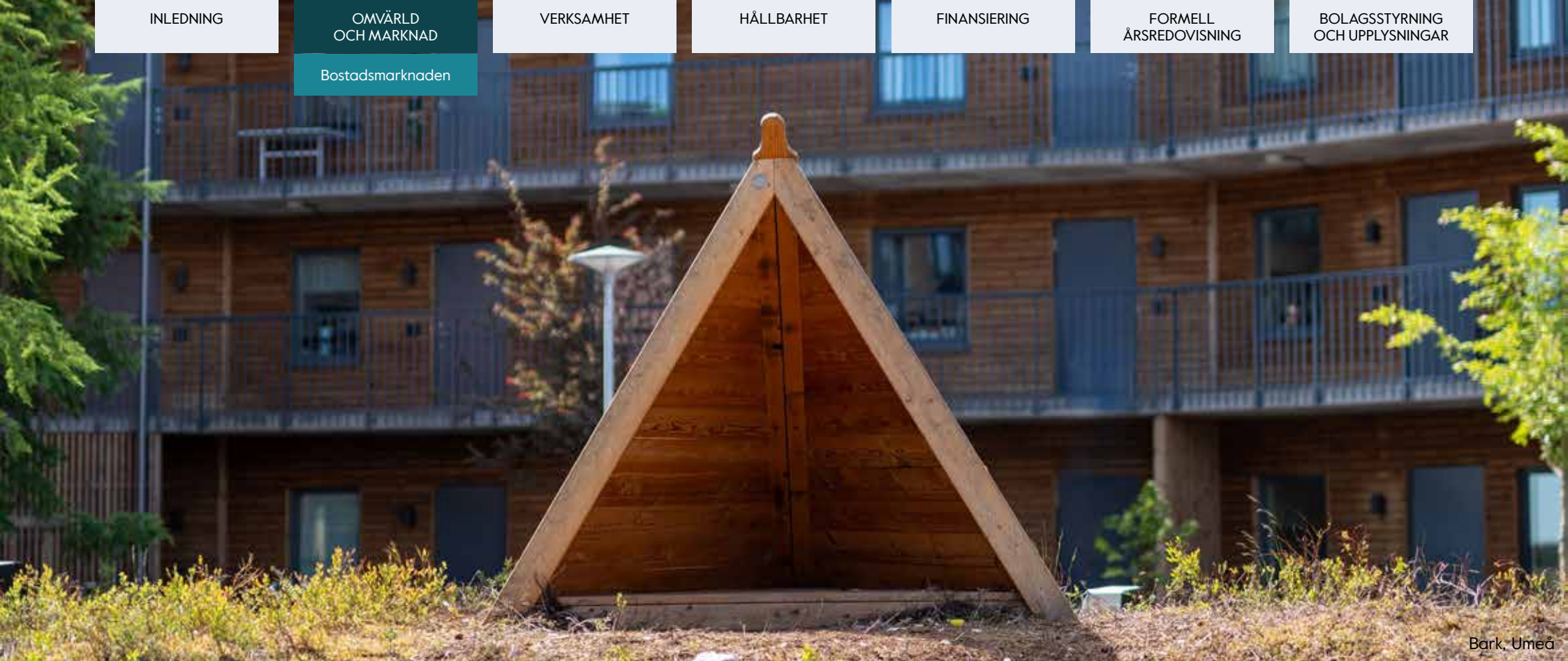
## Fortsatt underskott på Lansas orter

De största underskotten på bostäder finns i och runt storstäderna samt på högskoleorter. 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 under kommande år.

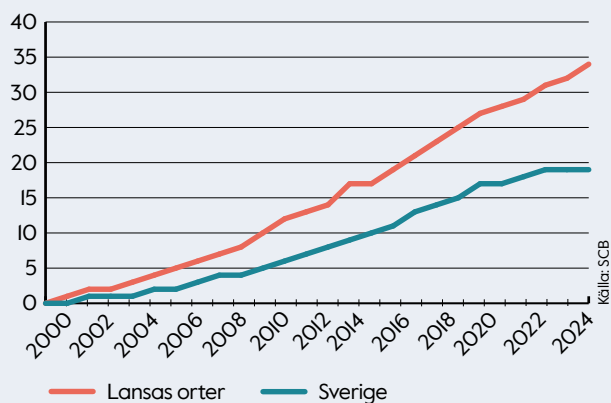
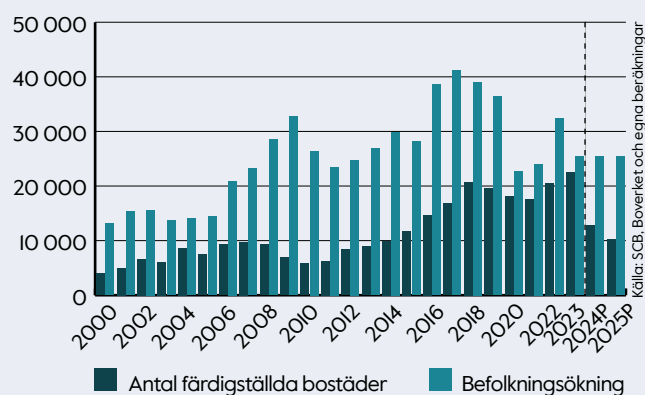
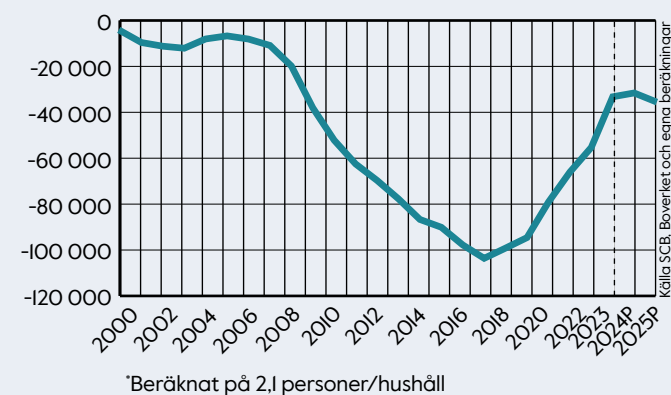
## Transaktionsmarknaden börjar vakna

Sjunkande räntor bidrog till viss ökad aktivitet på transaktionsmarknaden under 2024. Tendenserna märktes först när det gällde bostadsfastigheter och spreds under året till fler segment. Framför allt är det bolag med solida ägare och låg belåning som inledningsvis varit aktiva på köparsidan. I takt med att räntorna fortsätter falla och trycket på balansräkningarna minskar lär fler transaktioner genomföras.



Bark, Umeå

Befolkningstillväxt, %

Befolkningsökningen är större än  
bostadsbyggandet på Lansas orterAckumulerat 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 starkt positiv befolkningsutveckling, högutbildade invånare med goda ekonomiska förutsättningar samt ett strukturellt underskott på bostäder.

Lansas bestånd finns på 15 orter, i sju av Sveriges tio största och snabbast växande arbetsmarknadsregioner. Det innebär goda möjligheter till tillväxt även i tider av ekonomisk osäkerhet och då befolkningstillväxten minskar i övriga landet.



Umeå

**Umeå** är hem för 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 hela kommunen.

	Antal invånare	Befolkningsökning*
Umeå	134 249	18 %



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	160 140	20 %



Västerås

**Västerås** ligger i frontlinjen när Sverige och världen ska ställa om till hållbar produktion och användning av el med en lång historia som Sveriges elektrotekniska centrum. Här har ABB, Westinghouse, Bombardier och Northvolt stora anläggningar. Västerås befolkning passerade 160 000 under 2024 och arbetsmarknadsregionen har 280 000 invånare.

	Antal invånare	Befolkningsökning*
Västerås	160 634	18 %



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. Näringslivsklimatet har förbättrats kraftigt på senare år. Totalt bor det fler än 260 000 invånare i arbetsmarknadsregionen.

	Antal invånare	Befolkningsökning*
Karlstad	98 084	16 %

\*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 rikssnittet.

	Antal invånare	Befolkningsökning*
Uppsala	248 016	27 %
Järfälla	88 950	36 %
Knivsta	21 193	46 %
<b>Totalt</b>	<b>358 159</b>	<b>30 %</b>

## Göteborgsregionen



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

**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 Nordens bästa logistikläge.

**Kungälv** är en av Göteborgs kranskommuner och har under senare år haft en stark befolkningsökning. Här bor cirka 50 000 invånare och det råder underskott på bostäder.

	Antal invånare	Befolkningsökning*
Göteborg	608 993	20 %
Kungälv	50 313	24 %
<b>Totalt</b>	<b>659 306</b>	<b>20 %</b>

## Öresund



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

**Helsingborg, Lund, Malmö och Ystad** på den svenska sidan har ett växande och dynamiskt näringsliv inom bland annat handel, logistik, life science, IT och livsmedel. Lunds universitet är ett av Sveriges äldsta lärosäten och Malmö universitet ett av de yngsta. Totalt studerar 55 000 studenter vid de båda universiteterna.

Arbetsmarknadsregionen Malmö-Lund täcker hela västra Skåne och är med sina 1,2 miljoner invånare Sveriges tredje största. Det råder starkt tryck på bostadsmarknaden i de västra och södra delarna av länet. Sedan millennieskiftet har Helsingborg, Lund, Malmö och Ystad tillsammans vuxit med mer än 150 000 invånare.

	Antal invånare	Befolkningsökning*
Malmö	365 644	24 %
Helsingborg	152 091	18 %
Lund	131 590	21 %
Ystad	32 106	14 %
<b>Totalt</b>	<b>681 431</b>	<b>22 %</b>

## 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	168 035	16 %

## 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 cirka 150 000 invånare. Det strategiska läget gör Växjö till en attraktiv logistikstad.

	Antal invånare	Befolkningsökning*
Växjö	98 334	20 %

\*Befolkningsökning sedan 2010.

## Verksamhet

Vi erbjuder fler än 3 600 trygga hem för stolta hyresgäster genom att utveckla, förvärva och förvalta bostadsfastigheter. Under 2024 fortsatte vårt bestånd att växa. Samtidigt tog vi in fastighetsförvaltning och uthyrning i egen regi. Därmed skapade vi förutsättningar för fortsatt tillväxt i takt med att marknaden åter öppnar upp.

Under 2024 präglades arbetet inom vår fastighetsförvaltning av att vi etablerade en ny förvaltningsorganisation. Samtidigt stod fem av våra projekt klara med sammanlagt 752 nya lägenheter och vi förvärvade ytterligare två fastigheter. Under de närmaste åren kommer expansionen ske både genom förvärv av befintliga fastigheter och nyproduktion i tillväxtkommuner.

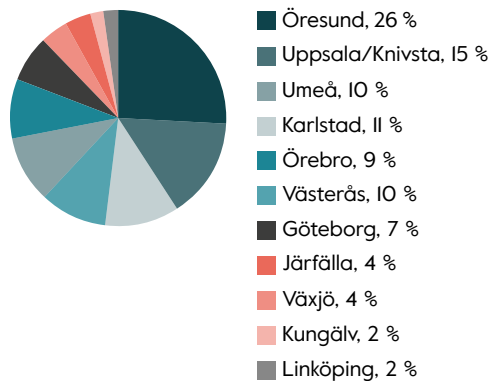
### Fastighetsbestånd

Vi äger 34 fastigheter i 15 växande regionstäder över hela Sverige. Fastigheterna finns framför allt i kransen kring storstäder samt på universitets- och högskolorter i några av Sveriges mest expansiva regioner.

Beståndet delas in i:

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

### Andel av marknadsvärde, %



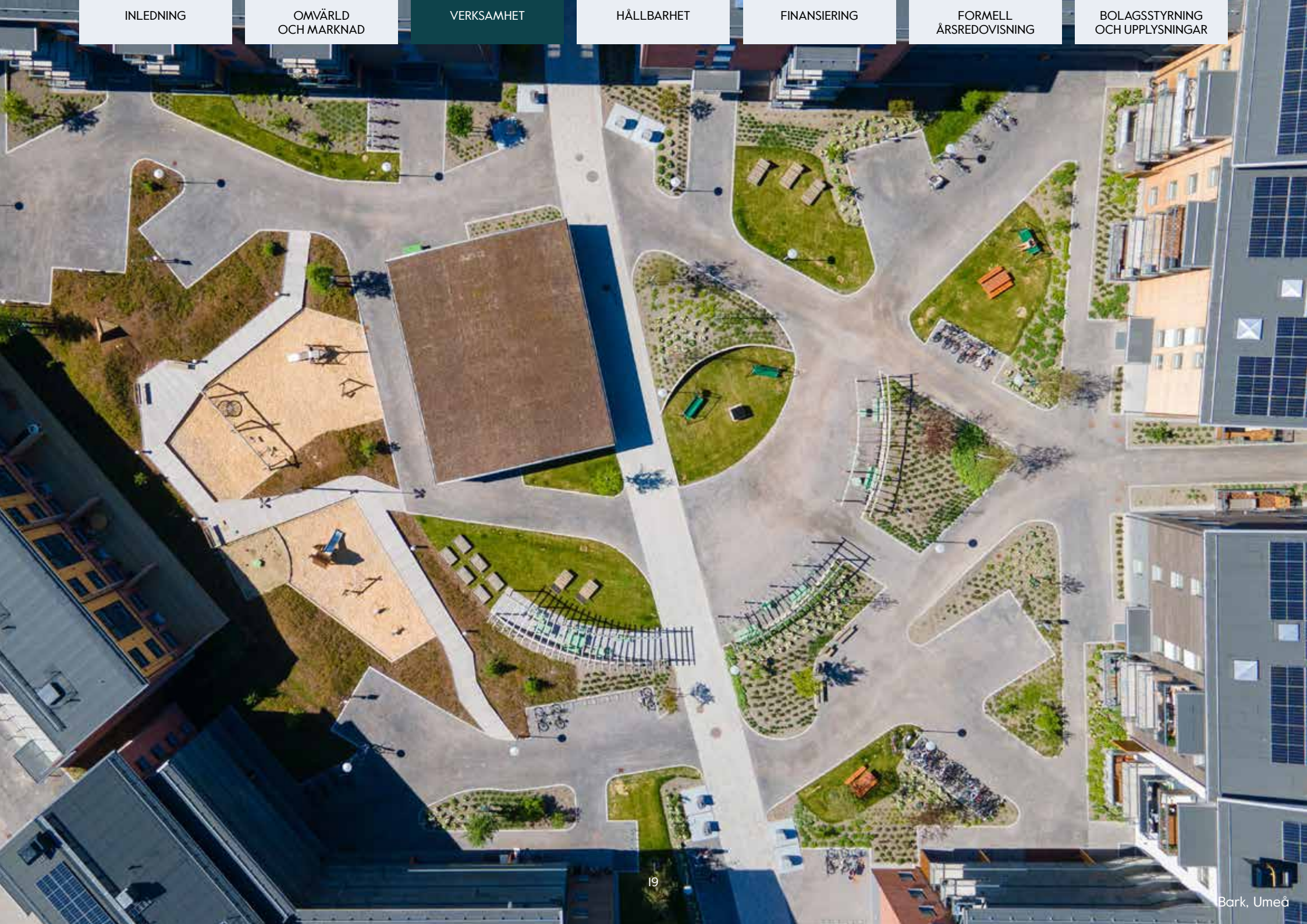
### Fastighetsbestånd

Fastighetstyp	Antal lägenheter	Marknadsvärde, mdkr*
Förvaltningsfastigheter	3 608	8,1
Pågående förvärv	258	0,6
Pågående projekt	266	0,8
<b>Totalt</b>	<b>4 132</b>	<b>9,5</b>

\* Säkerställt fastighetsvärde, inkluderar avtalade projekt och förvärv.

### Geografisk spridning bostäder

Ort/region	Antal lägenheter
Öresund	1 066
Umeå	537
Uppsala/Knivsta	591
Karlstad	459
Örebro	407
Västerås	395
Växjö	166
Järfälla	126
Kungälv	89
Linköping	72
Göteborg	224
<b>Totalt</b>	<b>4 132</b>



## Förvaltning och uthyrning

Fem inflyttade projekt och två förvärvade fastigheter. Dessutom en ny och mer kundnära organisation. Det är ingen överdrift att säga att tempot inom förvaltning och uthyrning var högt under 2024. Resultatet i form av kraftigt minskade vakanser på en tuff marknad talar sitt tydliga språk.

Från att sedan starten ha förvaltat våra fastigheter tillsammans med utvalda samarbetspartners, tog vi under 2024 över ansvaret själva och anställde regionala förvaltare. Vi rekryterade även en energi- och driftsingenjör samt tre medarbetare till vår uthyrning och kundservice. Syftet är att ytterligare förbättra effektiviteten och komma närmare våra hyresgäster.

Den tydligaste effekten så här långt är att vi sänkt vakansnivån till 0,5 procent (1,2). Detta har uppnåtts genom ett målmedvetet arbete av vårt uthyrningsteam. Betydelsen av dessa insatser blir extra tydliga då de skett i en marknad där vakanserna generellt har ökat.

Organisationsförändringen var fullt implementerad under januari 2025. Vid årsskiftet tog vi över serviceanmälan på samtliga orter. Därmed har vi förvaltning, uthyrning, kundtjänst och all ärendehantering i egen regi. Samtidigt fortsätter vi samarbetet med våra långsiktiga partners när det gäller exempelvis fastighetsskötsel, lokalvård, trädgårdsarbete och fel-avhjälpande åtgärder.

### Växande förvaltningsbestånd

I takt med att våra projekt färdigställs går de också över i vår förvaltningsorganisation. Under 2024 kunde vi välkomna nya hyresgäster i fem färdigutvecklade projekt med totalt 752 lägenheter. Det är ett långsiktigt arbete som kräver ett nära samarbete mellan uthyrare och vår projektorganisation för att på bästa sätt välkomna hyregästerna till deras nya hem.

Vi tog också över ansvaret för de två fastigheter vi förvärvade i Lund respektive Uppsala. Totalt innebär det att vi idag förvaltar nästan 1 000 fler lägenheter än för ett år sedan. Att vi kunnat ta in så många nya enheter i vår förvaltning är ett gott betyg på våra rutiner och på vår nya organisation.

### Fortsatt arbete med kostnaderna

Även om inflationen fallit tillbaka innebär det inte att priserna har sjunkit, utan bara att takten i prisökningarna minskat. Vid årsskiftet var räntorna ännu inte nere på den nivå vi bedömer att de ska ligga på. Därtill har avtalade hyreshöjningar ännu inte gett full kompensation för tidigare kostnadsökningar.

För att upprätthålla ett acceptabelt driftnetto arbetade vi därför fortsatt med att sänka våra kostnader och effektivisera vår energianvändning. Totalt minskade vi vår energianvändning med 18 procent i jämförbart bestånd.

### 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 fortsätter vi bland annat arbetet för att installera fler solceller samt sett över våra inköp av el och fjärrvärme. En utförligare beskrivning av vårt hållbarhetsarbete finns på sidorna 26–39.

## Förvaltningsfastigheter

Fastighet	Ort	Adress	Byggår	Yta bostäder, kvm	Yta lokaler, kvm	Lgh, antal	Snitt lgh, kvm	Hyra, kr/kvm/år	Miljöcertifiering
Lindholmen 31:1	Göteborg	Lindholmsallén 43-49, Karlavagnsgatan 20-22	2012	9 300	300	138	67	1 927	Certifiering pågående
Guldheden 53:1	Göteborg	Doktor Allards Gata 60-72	2012	5 851	530	86	68	1 908	Certifiering pågående
Höräfsan 2	Helsingborg	Derbyvägen 1 A-3 F	2016	2 220	0	36	62	1 837	Miljöbyggnad iDrift Silver
Skälby 3:544	Järfälla	Ormbäckavägen 40-46	2024	7 309	0	126	58	2 658	Miljöbyggnad Silver
Galeasen 6	Karlstad	Bergendorfgatan 6 A-F	2014	9 622	0	167	58	2 018	Miljöbyggnad iDrift Silver
Strålen 2 & 11	Karlstad	Vikengatan 10-14, 18	2008	4 758	119	88	54	1 867	Miljöbyggnad iDrift Silver
Fullriggaren 5	Karlstad	Stapelg. 5-7, Bergendorfg. 8 C-G, Ahlmarksg. 9	2018	11 560	386	204	57	2 018	Miljöbyggnad Silver
Vrå 1:749	Knivsta	Dammgatan 30-36	2017	2 894	0	44	66	2 161	Miljöbyggnad Silver
Ångby 1:136	Knivsta	Torpängsgatan 12	2024	6 088	0	134	45	2 469	Miljöbyggnad Silver
Ångby 1:138	Knivsta	Torpängsgatan 2	2024	5 233	0	113	46	2 445	Miljöbyggnad silver
Korpen 5	Kungälv	Gunnarsberg 1-4	2019	4 903	53	89	55	2 173	Miljöbyggnad Silver
Ishalkan 18	Linköping	Mantalsgatan 10-14	2015	4 721	0	72	66	1 834	Miljöbyggnad iDrift Silver
Lagerkransen 3	Lund	Solbjersvägen. 37, Vetenskapsgatan. 4 A-H	2022	4 586	116	82	56	2 140	Miljöbyggnad Guld
Näcken 1	Lund	Råbylundsvägen 81-87	2023	3 489	91	98	36	2 005	Svanen
Journalen 1	Malmö	Simrisbanv. 18, Tekla Thomassons g. 17	2024	10 641	0	177	60	2 554	Miljöbyggnad Silver
Dagvattnet 2	Malmö	Hyllie Vattenparksgata 15 A-P	2023	5 405	37	106	51	1 723	Miljöbyggnad Silver
Sjörået 1	Umeå	Sjöråvägen 16-30	2016	6 765	0	111	61	1 847	Miljöbyggnad Silver
Etern 5	Umeå	Mariehemsvägen 6 G-H, J-K	2008	8 212	0	160	51	1 861	Miljöbyggnad iDrift Silver
Pysslingen 1	Umeå	Näckens väg 8-18	2018	5 095	0	91	56	2 014	Miljöbyggnad iDrift Silver
Humlegården 1	Umeå	Kålhagsvägen 19A-E, 21A-F, Örtgränd 3, 5A, 5B och Gårdsgatan 11A-E, 25A-F	2023	8 699	0	175	50	1 768	Svanen
Kåbo 66:1	Uppsala	Amanuensg. 2-4, Docentg. 7, Kansliskrivarg. 10-12	2019	5 100	135	98	52	2 348	Miljöbyggnad iDrift Silver
Kåbo 74:1	Uppsala	Arne Tiselius g. 52 A-B, Lydia Wahlströms g. 27	2024	10 165	0	202	50	2 557	Miljöbyggnad Silver
Förseglet 3	Västerås	Babordsgatan 4 A-B	2022	8 494	0	162	52	2 187	Svanen
Kungsljuset 2*	Västerås	Aspvretsgatan 4-8	2020	2 745	1 302	56	49	2 130	Miljöbyggnad iDrift Silver
Svärdsliljan 6 & 7	Västerås	Svärdsliljeg. 3 E, Guldsporreg. 2 D	2021	3 630	0	69	53	2 194	Svanen
Sågklingan 7	Västerås	Myggbog. 4-6, Pilg. 25 B, Viktoriag. 3	2022	6 221	161	108	58	1 759	Miljöbyggnad Silver
Lågan 18	Växjö	Linnég. 20-24, Norrtullsg. 14	2020	5 121	276	86	60	1 931	Miljöbyggnad Silver
Mjölner 5	Växjö	Södra Järnvägsgatan 23 C, Wennerbergsgatan 2A-B	2023	4 212	0	80	53	1 670	Miljöbyggnad Silver
Mjölner 6**	Växjö	Trädgårdsgatan 26	2017	0	1 603	0	-	1 217	-
Lågtrycket 4	Ystad	Blixtgatan 2-90	2017	3 043	0	43	71	1 653	Miljöbyggnad iDrift Silver
Purjolöken 2	Örebro	Linfrögatan 2-8	2016	4 259	0	86	50	2 129	Miljöbyggnad iDrift Silver
Rottweilern 1	Örebro	Ulrikelundsvägen 8-14	2019	3 303	0	63	52	1 871	Miljöbyggnad Silver
Kumminen 1	Örebro	Pepparg. 29-33, Karlsdalsallén 42-48, Pomeransg. 36	2017	10 135	245	186	54	2 113	Miljöbyggnad iDrift Silver
Marsvinet 1	Örebro	Skogstorpsv. 3-7, Södra Belltorpsv. 19-25	2017	4 848	0	72	67	1 902	Svanen
<b>Summa ägda</b>				<b>198 627</b>	<b>5 354</b>	<b>3 608</b>	<b>55</b>	<b>2 082</b>	

\* 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

Under 2024 utökades Lansas fastighetbestånd med nästan 1 000 lägenheter. Av dessa tillkom 752 genom nybyggnation av fem projekt. Samtidigt förvärvades två fastigheter i Lund och Uppsala med totalt 196 lägenheter. Vid årsskiftet 2024/2025 bestod projektportföljen av ett projekt som är i produktion och ett under projektering.

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

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

De olika sätten att expandera fastighetsbeståndet innebär olika möjligheter och utmaningar. I de fall vi förvärvar ett färdigt projekt tar vi ingen eller liten

risk för eventuella kostnadsökningar under entreprenaden. Samtidigt är våra möjligheter att påverka produkten mindre än om det är vi som äger och driver projektet från detaljplan till dess att hyresgästerna flyttar in. I egenutvecklade projekt tillfaller också hela projektvinsten oss, men vi tar också en större del av risken. Genom möjligheten att växa på alla tre sätten har vi möjlighet att agera i många olika konjunkturlägen.

### Fem av sju projekt färdigställda

Under 2024 färdigställde vi fem projekt. I Järfälla pågick vid årsskiftet inflyttning i Äppellunden med 126 lägenheter. Det samma gällde Gullviva och Mandelblom i Knivsta med totalt 247 lägenheter. Tidigare under året flyttade hyresgästerna in i Florist i Uppsala. Till detta ska läggas Journalen i Malmö som beskrivs på sidorna 38-39.

Vid årsskiftet var vi engagerade i projektet Pristagaren i Lund med 258 lägenheter och planerad inflyttning under 2025. Därtill har vi ett projekt i Helsingborg, vilket befinner sig i detaljplaneprocess. I samtliga projekt ställer vi höga krav på kvalitet,

att de ligger i attraktiva lägen och att de kommer att miljöcertifieras enligt ledande standarder. Fokus ligger på de geografiska marknader där vi redan är etablerade.

### Två förvärv på universitetsorter

I maj förvärvade vi fastigheten Sirenen med 98 lägenheter i Lund. Fastigheten ligger i Södra Råbylund, cirka 2,5 kilometer öster om Lunds centrum, och färdigställdes under 2023. Här växer en ny, modern stadsdel fram med närhet till både natur och Lunds stadskärna. Byggnaden är miljöcertifierad med Svanen och har mycket låg energiförbrukning.

I början av hösten köpte vi fastigheten Rosendalsfältet i Rosendal i Uppsala. Fastigheten innehåller 98 lägenheter och färdigställdes 2020. Den är certifierad enligt Miljöbyggnad iDrift Silver och karaktäriseras av sin lekfulla arkitektur med en stor muralmålning av konstnären Lex Zooz från Estland. Rosedal ligger söder om Uppsala centrum med närhet till två universitetsområden. I samma stadsdel färdigställde vi under året projektet Florist.

## Pågående förvärv

Fastighet	Ort	Byggår	Yta bostäder, kvm	Yta lokaler, kvm	Lgh, antal	Snitt lgh, kvm	Miljöcertifiering
Pristagaren 3	Lund	2025	12 542	0	258	49	Miljöbyggnad Silver
<b>Totalt</b>			<b>12 542</b>	<b>0</b>	<b>258</b>	<b>49</b>	

## Pågående projekt

Fastighet	Ort	Byggår	Yta bostäder, kvm	Yta lokaler, kvm	Lgh, antal	Snitt lgh, kvm	Miljöcertifiering
Valsen	Helsingborg	TBD	16 776	0	266	63	Miljöbyggnad Silver
<b>Totalt</b>			<b>16 776</b>	<b>0</b>	<b>266</b>	<b>63</b>	

Bona Terra, Pristagaren 3, Lund



Ramlösa Port, Valsen, Helsingborg



## Egen regi gav resultat direkt

Under 2024 tog Lansa över förvaltning, uthyrning, kundservice och all ärendehantering i egen regi. Totalt anställdes fem nya medarbetare och fyra ytterligare ansluter i början av 2025. Samtidigt öppnade Lansa regionkontor i Umeå och Stockholm. Under 2025 kommer vi även öppna i Lund och Örebro. Redan några månader efter organisationsförändringen hade vakansgraden i Lanas fastigheter sjunkit från 1,2 till 0,5 procent.



Anders Woodall, förvaltningschef på Lansa

Varje fas i ett företags utveckling ställer sina krav på bemanning och organisation. När Lansa grundades 2016 förvärvade vi fyra fastigheter på fyra olika orter. Då var det naturligt att arbeta med lokala samarbetspartners när det gäller allt som har att göra med fastigheternas förvaltning och drift.

- Sedan fortsatte vi expandera på ett ganska stort antal olika regionala marknader. Då fördjupades samarbetet med våra partners. Det var en modell som passade oss och våra hyresgäster bra då, förklarar Anders Woodall, förvaltningschef på Lansa.

Under de senaste åren har Lansa valt att fokusera sin expansion till befintliga marknader. Det har skapat förutsättningar för en mer effektiv förvaltning, något som görs bäst i intern regi.

- Med ett större och samlat bestånd blir det mer kostnadseffektivt att ta över ett antal processer. Utöver direkta besparingar får vi bättre kontroll och kvalitet

inom exempelvis uthyrning, kundservice och ärendehantering, förklarar Anders Woodall.

Ett exempel på vad detta kan leda till är att Lansa redan kunnat minska vakansgraden i bolagets fastigheter. Detta är särskilt glädjande eftersom vakansnivåerna på bostadsmarknaden ökat generellt.

- Vi har sett ett väldigt starkt engagemang sedan vi tog över uthyrningen i egen regi. Vi ser hur våra medarbetare är snabba med att ta tag i och följa upp saker. Man gör det där lilla extra som kanske inte står i ett avtal med en extern aktör. Ja, allt det där som tillsammans kan göra ganska stor skillnad, berättar Anders Woodall.

Mycket av vinsterna kommer i det dagliga samtalet inom organisationen. Det blir ett enklare och mer naturligt samarbete mellan exempelvis uthyrare och förvaltare. Anders Woodall menar också att Lansa och medarbetarna blir synligare gentemot hyresgästerna.

- Man har både tid och möjlighet att prata lite mer – både med kolleger och hyresgäster. Det gör att man ser både möjligheter och potential lite tydligare och snabbare än tidigare.

Arbetet med den nya organisationen inleddes redan i slutet av 2023. När förändringen är helt genomförd kommer Lansa att ha regionkontor i Umeå, Stockholm, Lund och Örebro. Organisationsförändringen ska vara fullt genomförd under 2025. Redan vid årsskiftet tar vi även över serviceanmälan.

- Då kommer vi att ha förvaltning, uthyrning, kundservice och all ärendehantering i egen regi. Samtidigt fortsätter vi samarbetet med våra långsiktiga partners när det gäller exempelvis fastighetsskötsel, lokalvård, trädgårdsarbete och felavhjälpanande åtgärder. De kommer att även fortsättningsvis vara viktiga samarbetspartners till oss, avslutar Anders Woodall.





# Det mest gröna bostadsbolaget spänner bågen

Vår vision är att vara det gröna bostadsbolaget som får människor att känna sig stolta. I många avseenden är vi redan där. När Newsec granskade ett antal bostadsbolag var vi bäst i alla grenar – andel miljöcertifierade fastigheter, andel grön finansiering och energiprestanda. Men vi nöjer oss inte med det. Nu spänner vi bågen ytterligare.

Under 2024 minskade vi våra utsläpp av CO<sub>2</sub>-ekvivalenter, sänkte vår energianvändning per kvadratmeter samt ökade vår andel miljöcertifierade fastigheter, liksom vår andel grön finansiering ytterligare. Dessutom genomförde vi ett projekt för bättre avfallshantering samt vår första trygghetsvandring. Vi lämnade även in en ansökan om att få våra utsläppsmål godkända enligt Science Based Targets Initiative. Ansökan beviljades i början av 2025.

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 förutsättningarna för att branschen som helhet kan röra sig mot en hållbar utveckling. Vi har dessutom ett viktigt ansvar och en stor möjlighet att skapa hållbara hem både för dagens hyresgäster och för framtida generationer.

## Hållbarhet är affärskritiskt

Att ta ansvar för framtiden är både ett viktigt samhällsåtagande och affärskritiskt för Lansa som bolag. Energikrisen efter Rysslands invasion av Ukraina satte fingret på sambandet mellan ekonomi och energieffektivitet. Hållbarhet har samtidigt blivit en nyckelfaktor inte bara för offentliga beslutsfattare, utan även för kunder, samarbetspartners och finansiella aktörer. Det 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 dedikerade samarbetspartners

och moderna fastigheter gör det att vi kan sikta högre än många andra aktörer.

## Hållbarhetsprogram och styrning av hållbarhetsarbetet

Vårt åtagande inom hållbarhet 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 måluppfyllelse sker årligen, antingen som en del i den ordinarie årsredovisningen eller som en separat hållbarhetsrapport.

## De globala målen

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

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

### Huvudsakliga mål



### Kompletterande mål



Hållbarhetsmål	Mål 2030	Mål 2024	Utfall 2024	Utfall 2023
Utsläpp av CO <sub>2</sub> e, Scope 1 och 2	0 kg/BOA	0,75 kg/BOA*	0,45 kg/BOA**	0,90 kg/BOA**
Miljöcertifierade fastigheter, %	100	100	93	88
Grön finansiering, %	100	100	83	80
Trygga hyresgäster (Trygghetsindex), %	90	90	84	85
Primärenergi i projekt, kWh/m <sup>2</sup>	37,5	50	43,5	-
Primärenergi i förvaltningsbeståndet, kWh/m <sup>2</sup>	65	75	74	-

\* Marknadsbaserad beräkning

\*\* Platsbaserad beräkning uppgår till 4,3 kg/BOA

Definition av platsbaserad och marknadsbaserad beräkning förklaras på sid 98.

## Intressent- och väsentlighetsanalys

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

Vårt hållbarhetsprogram bygger på en väsentlighets- och intressentsanalys som vi genomförde 2021. Denna analys ses över och omvärderas regelbundet, framför allt om vår strategi eller vårt fastighetsbestånd förändras väsentligt. Under 2024 skedde ingen revidering av väsentlighetsanalysen.

### Intressenter och intressentdialog

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

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

### Väsentlighetsanalys

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



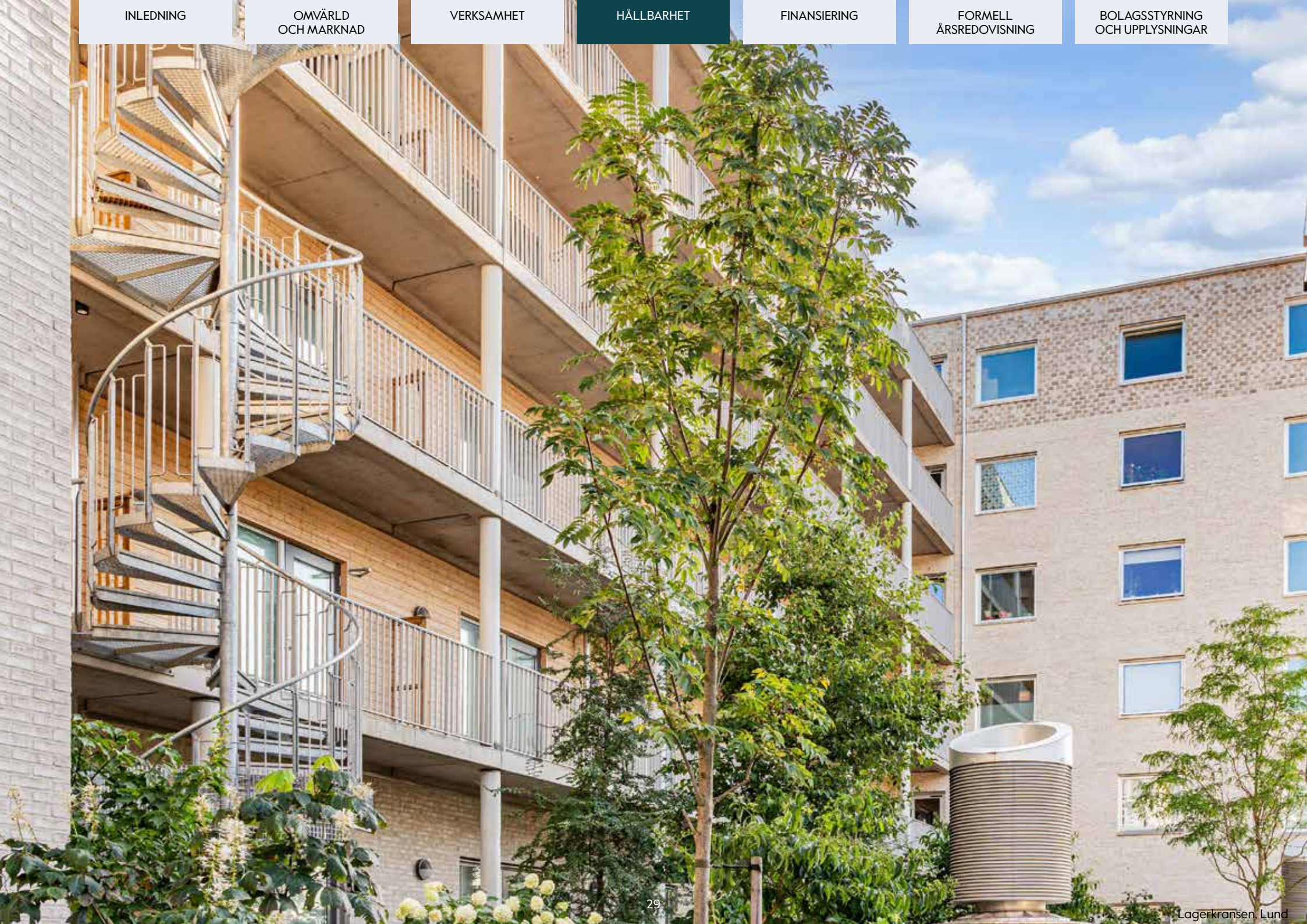
### Fem prioriterade hållbarhetsområden

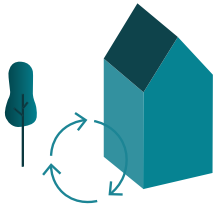
Våra fem prioriterade hållbarhetsområden bygger på våra och branschens utmaningar. Även om omvärldens förväntningar och krav förändras är målet att vår inriktning ska hålla över tid.

De fem prioriterade områdena är:

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

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





## Klimatansvar och cirkulär ekonomi

Vårt övergripande hållbarhetsmål är att nå nettonoll utsläpp av koldioxidekvivalenter (CO<sub>2</sub>e) i all verksamhet. För de utsläpp vi själva orsakar (Scope 1 och 2) är målet satt till 2030 och för de indirekta utsläppen (Scope 3) till 2045. Basåret för samtliga CO<sub>2</sub>e-relaterade mål är 2023 då utsläppen i scope 1 och 2 uppgick till 186 ton samt i scope 3 till 9 080 ton.

För att, i enlighet med Parisavtalet, säkerställa den vetenskapliga förankringen i våra mål validerades dessa under året enligt Science Based Targets Initiative (SBTi), vilket är ett globalt initiativ och ett samarbete mellan Carbon Disclosure Project (CDP), United

Nations Global Compact (UNGC), World Resources Institute (WRI) och Världsnaturfonden (WWF).

### Minskade utsläpp av CO<sub>2</sub>e

Vi har mätt våra utsläpp av CO<sub>2</sub>e (scope 1-3) sedan 2023. Under 2024 uppgick våra samlade utsläpp till 14 402 ton. Av dessa kom 92 procent från nyproduktionsprojekt.

I scope 1 och 2 ingår utsläpp relaterade till el- och värmeförbrukning i våra fastigheter samt tjänsteresor med tjänstebilar. Under 2024 minskade utsläppen per kvm med 50 procent (marknadsbaserad beräkning), även om

ett växande bestånd innebar att de totala utsläppen ökade. Minskningen per kvm är ett resultat av att vi förbättrat energiprestandan i förvaltningsfastigheterna samt att vi upphandlat el från förnybara energikällor och fjärrvärme med bra miljöval där det är möjligt.

I scope 3 ingår utsläpp från nyproduktion, inköpta varor och tjänster, transport och produktion av bränsle för el och värme, hyresgästernas elförbrukning samt pendlingsresor till och från arbetet. Under 2024 minskade utsläppen relaterade till nyproduktion från 358 till 238 kg/BTA. Orsaken är framför allt användning av CO<sub>2</sub>-reducerad betong vid nyproduktion.



Ungefär hälften av utsläppen av växthusgaser från en byggnad kommer från förvaltning och den andra hälften från materialtillverkning samt byggnation. En viktig nyckel i minskningen av utsläpp och materialanvändning är återbruk och återvinning av byggnadsmaterial eller att bygga för lång användning. Vi har som mål att öka andelen återbrukat material i samband med nya projekt. Bland annat återbrukade vår samarbetspartner Wästbygg material i samband med bygget av Journalen.

### Mot 100 procent miljöcertifierat

Vid årsskiftet var samtliga våra förvaltningsfastigheter och projekt miljöcertifierade eller under certifiering. Därmed är vi på väg att uppfylla vårt mål om att alla fastigheter ska vara certifierade enligt lägst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande. De två fastigheter som ännu inte hade erhållit certifiering väntas få detta i början av 2025.

Miljöcertifiering är ett prioriterat mål och vi ha höga ambitioner. I vårt projekt Journalen (se sid 38–39) i Sege Park, Malmö, fokuserade vi extra mycket på ett antal utvalda indikatorer avseende fastighetens klimatpåverkan.

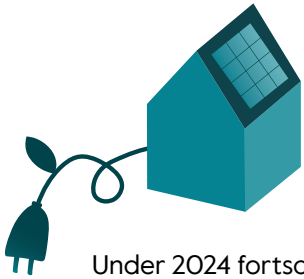
CO <sub>2</sub> e-utsläpp	2024	2023
<b>Marknadsbaserad beräkning</b>		
Total CO <sub>2</sub> e ton	14 402	9 225
Scope 1–2, kg/kvm*	0,45	0,9
CO <sub>2</sub> e, kg/kvm** nyproduktion	238	358
<b>Platsbaserad beräkning</b>		
Total CO <sub>2</sub> e ton	15 122	9 690
Scope 1–2, kg/kvm*	4,27	4,48
CO <sub>2</sub> e, kg/kvm** nyproduktion	238	358

\* Ytan avser boarea BOA samt lokalarea LOA

\*\* Ytan avser bruttoarea BTA

Definition av platsbaserad och marknadsbaserad beräkning förklaras på sid 98.





## Hållbar energianvändning

Under 2024 fortsatte vi vårt målmedvetna arbete för att minska energianvändningen. I våra förvaltningsfastigheter sänkte vi primärenergitalet med 1,3 procent till 74 kWh/kvm (75). Bland annat kopplade vi upp alla våra fastigheter, vilket gav bättre styrning och övervakning, bytte ut äldre utrusning mot ny samt arbetade vidare för att optimera energianvändningen. Detta ledde i sin tur till att vi sänkte energideklarationerna för tre av våra fastigheter med 11-20 procent. Målet är att sänka energianvändningen i förvaltningsfastigheterna till 65 kWh/kvm.

Våra egenutvecklade projekt byggs med energiklass A, vilket innebär högsta energieffektivitet. I förvärvade och egenutvecklade projekt uppgick energianvändningen under 2024 till 43,5 kWh/kvm (43,5), vilket ska jämföras med Boverkets krav för nyproduktion på 75 kWh/kvm. Här är vårt mål att komma under 37,5 kWh/kvm, vilket är 50 procent under Boverkets krav.

### Ekonomi och klimat hand i hand

I takt med att projekten fullt ut kommer in i vårt förvaltningsbestånd kommer våra nyckeltal att förbättras ytterligare. Tillsammans med de förbättringar vi gör i befintligt bestånd kommer vi därför behöva skärpa målen ännu mer för att fortsätta utvecklingen av vårt bestånd.

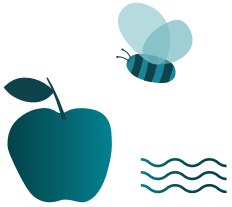
Minskad energianvändning och energieffektivisering är avgörande för att Parisavtalets 1,5-gradersmål ska nås. För fastighetssektorn är kravet att komma ner till nettonollutsläpp av växthusgaser. Det är också en fråga där ekonomi och klimatfrågan tydligt går hand i hand. Energieffektiva hus med smart effektstyrning och stor egenproduktion av energi är både ekonomiskt och klimatomsmässigt smart. Det motiverar att en mycket stor del av våra investeringar görs i just energieffektivisering.

### Ökad egen produktion av el

Ett sätt att minska behovet av inköpt energi är att öka andelen egen produktion. Den fastighet i Lund som vi förvärvade under året har solceller och batterilagring. Även i våra egna projekt är solceller en självklarhet. Från och med 2025 kommer inköp av el, egenproduktion, batterilagring samt försäljning av el att drivas som ett eget affärsområde med årliga mål för effektivisering och kostnadsbesparing. För kommande år har beslut fattats om investeringar i två nya anläggningar för solcellsproduktion samt utökad batterilagring. Alla inköp av el kommer från förnybar el i form av sol, vind och vattenkraft.







## 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, plantering av ängsmark 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. I all nyproduktion strävar vi efter att minimera hårdlagda ytor för att sänka temperaturen vid extremvärme samt minska risken för översvämningar.

Under 2024 genomförde vi en inventering av den biologiska mångfalden i våra förvaltningsfastigheter och projekt. Arbetet kommer att utvärderas och tas vidare under 2025.



Äppellunden, Södra Järfälla



## Hållbara livsstilar och ansvarstagande

Genom att bland annat underlätta för hållbara mobilitetslösningar och sopsortering uppmuntrar vi våra hyresgäster till en hållbar livsstil. Målet är att förenkla för hyresgästerna att göra hållbara val i sin vardag. Samtidigt ska de känna sig trygga i sina bostäder och våra områden.

Under året fortsatte vi utbyggnaden av laddinfrastruktur. Idag finns möjlighet att ladda sitt elfordon i samtliga nya hus redan från start. Inför 2025 finns planer på ytterligare utbyggnad. Vi strävar också efter att kunna erbjuda våra hyresgäster olika former av hållbara mobilitetslösningar i form av exempelvis bil- och cykelpooler, cyklingsmöjligheter samt närhet till attraktiv kollektivtrafik.

### Pilotprojekt för bättre sopsortering

Under vintern genomförde vi ett pilotprojekt i två bostadsområden där vi testade att använda nudging för att förbättra hyresgästernas sortering av hushållsavfall. Bakgrunden var att avfall ofta hamnade i fel kärl och ibland lämnades grovsopor kvar i miljörummen, vilket resulterade i extrahämtningar för sopbilen.

Inför projektet tillfrågades både fastighetsskötare och hyresgäster för att förstå vilka beslutssituationer som orsakar problemet. Två mätbara mål formulerades; mängden restavfall och antalet extrakörningar skulle minska. Därefter tog vi fram informationsmaterial. Bland annat fick hyresgästerna särskilda kassar för källsortering och utmanades att tävla mot sig själva i att minska restavfallet.

Efter tre månader hade mängden restavfall minskat med 11 procent jämfört med samma period föregående

år. Antalet extrahämtningar hade minskat med 67 procent. Dessutom hade ordningen i soprummen förbättrats. Reaktionerna från både hyresgäster och förvaltare var väldigt positiva. Nu undersöker vi hur vi ska kunna implementera nudging i fler av våra bostadsområden.

### Trygga hyresgäster

Trygghetsfrågorna är viktiga för både hyresgäster och fastighetsägare. Genom vår nya förvaltningsorganisation ökar vi vår närvaro i våra bostadsområden, vilket möjliggör en tätare dialog med hyresgäster, myndigheter och andra lokala aktörer. Vi genomför också återkommande mätningar av tryggheten för att tillsammans med våra hyresgäster identifiera förbättringsområden. Vårt trygghetsindex har under senare år legat på runt 85, vilket är högt. Målet är dock satt till 90, vilket vi avser nå genom ett målmedvetet arbete.



Som ett resultat av dessa dialoger och mätningar tog vi under året fram ett trygghetspaket för våra hyresgäster i Västerås. I december genomförde vi dessutom en trygghetsvandring för att kartlägga möjliga förbättringar och därigenom öka tryggheten och trivselen i området. Under inventeringen identifierade vi flera förbättringsåtgärder, bland annat:

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

Under 2025 kommer trygghetsvandringar genomföras i hela beståndet.

Andra exempel på trygghetskapande åtgärder är förstärkt skalskydd i form av säkerhetsdörrar och moderna lås. I de fall det behövs installerar vi även kameror för att öka tryggheten. Under året utvecklade vi också vårt sätt att hantera och åtgärda störningar.

Ytterligare en aspekt på trygghetsfrågan är risken för brand och andra olyckor. Under 2024 inledde vi därför ett samarbete med Länsförsäkringar Trygga Hem, genom vilket hyresgästerna bland annat erbjuds larm, brandfiltar och annan utrustning.

## Lansa som arbetsgivare

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

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

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

Under 2024 växte Lansas organisation från 9 till 15 medarbetare i samband med att vi etablerade en regional förvaltningsorganisation och en egen kundtjänst. Därför låg mycket av vårt fokus på att bevara och utveckla vår företagskultur, så att de nya medarbetarna snabbt kom in i verksamheten och vårt sätt att arbeta.

## Ansvarsfullt företagande

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

Under året har vi inte haft några incidenter där brott mot principerna har skett.

Medarbetarna i siffror	2024	2023	2022	2021	2020
Antal medarbetare vid årets slut	15	9	8	8	6
Medelantal medarbetare	14	10	8	7	5
Andel kvinnor	8	5	4	3	1
Andel män	7	5	4	4	4



## Hållbara finanser och inköp

Hållbarhetsfrågorna är idag den främsta drivkraften för innovation och investeringar inom näringslivet. Finansmarknaden, EU, enskilda stater och myndigheter ställer allt hårdare krav på bolagens hållbarhetsarbete. Det påverkar oss och andra fastighetsbolag som är beroende av att kunna erhålla finansiering från flertalet banker samt säkerställa goda villkor vid finansiering.

Samtidigt innebär klimatutmaningen och andra hållbarhetsfrågor en möjlighet. Genom att ligga i frontlinjen av den gröna omställningen säkerställer vi också att hela vår verksamhet kommer att kunna klassas som grön investering, vilket ökar våra möjligheter till konkurrenskraftig finansiering.

Under 2024 utökade vi andelen grön finansiering från 80 till 83 procent. Detta uppnåddes genom förbättrad energiprestanda i befintliga förvaltningsfastigheter, gröna byggkreditiv i projektfastigheter samt förvärv av fastigheter med bra miljöprestanda.

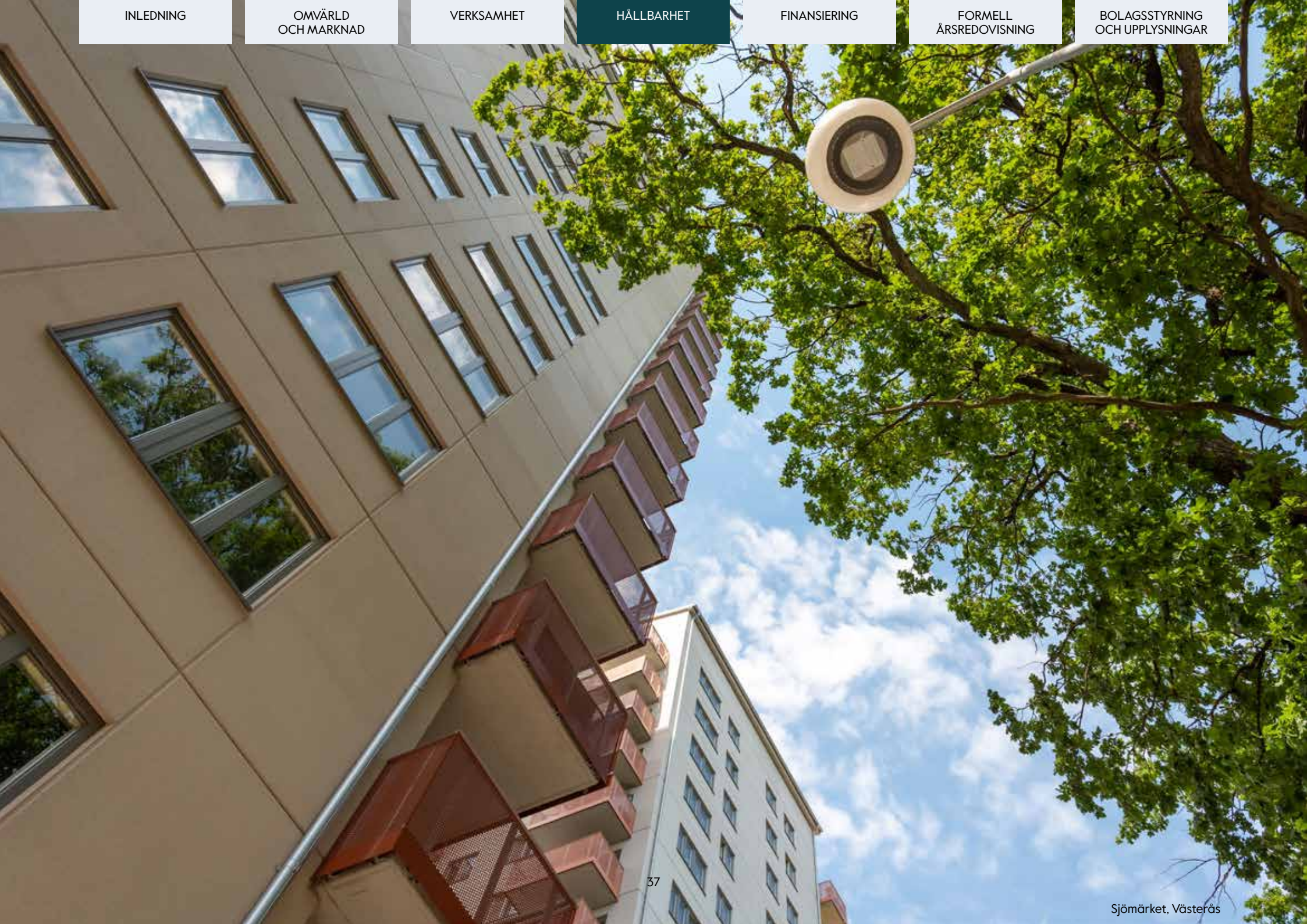
### Bättre koll på värdekedjan

Vi ökade också våra ansträngningar för att få bättre information om hållbarhetsprestandan i vår värdekedja. Bland annat inledde vi ett systematiskt insamlade av data och information från våra underleverantörer och samarbetspartners. Det ställer krav på våra leverantörer och samarbetspartners och deras kunskap om de produkter och tjänster de tillhandahåller.

Kartläggningen gäller både de inköp som görs inom den löpande förvaltning och i samband med projekt. Vid bygget av Journalen i Sege Park, Malmö, följde vår samarbetspartner Wästbygg upp sin klimatpåverkan under hela byggtiden. Bland annat minskade de energianvändningen för uppvärmning och el, liksom avfallsmängderna. De ställde även krav på transporter av material till bygget. Samtidigt arbetade de med arbetsmiljön för att Journalen skulle vara en bra byggarbetsplats.

Exemplet med Wästbygg och Journalen visar att vi genom valet av ambitiösa samarbetspartner kan lära oss av varandra och därmed tillsammans bidra till minskad klimatpåverkan och ett mer hållbart samhälle.





## Journalen – modernt och hållbart med en historia

I december 2024 flyttade hyresgästerna in i vårt projekt Journalen i Malmö. Här kombineras moderna, tekniska lösningar med kulturhistoriskt intressanta omgivningar. I Journalen kommer hyresgästerna att kunna leva hållbart i en miljö som främjar välbefinnande och hälsa.

I Sege Park, i östra utkanten av centrala Malmö, växer ett nytt område fram. Det är ett område med historia, en unik parkmiljö och ambitiösa ambitioner inom hållbarhet. På det område som tidigare hyste Östra Sjukhuset blandas kulturhistoriskt intressanta byggnader med nybyggnation. När området står klart kommer det vara hem för 2 000 nya invånare.

- Redan från start stod det klart att Malmö Stad hade en tydlig vilja att skapa något unikt i Sege Park. Bland annat utlyste man separata markanvisningstävlingar för varje kvarter för att på så sätt kunna styra utvecklingen av området i önskvärd riktning, förklarar Ulrika Von Wachenfeldt, projektchef på Lansa.

I centrum för området ligger den uppväxta park som anlades på 1930-talet för det tidigare mentalsjukhuset. Även i det nu framväxande området kommer natur och odling att stå i fokus.

- Alla fastighetsägare i området har bildat en ekonomisk förening som i sin tur har slutit avtal med en extern aktör som ska skapa förutsättningar för odling och andra gemensamma aktiviteter. Det bidrar till

både social och ekologisk hållbarhet, säger Ulrika von Wachenfeldt.

Dessutom är Sege Park en av fyra nationella testbäddar för utveckling av lösningar för delningsekonomi.

- Genom att dela på exempelvis fordon och verktyg minskar vi vårt klimatavtryck. I området finns bland annat ett mobilitetshus med pooler för elcyklar och elbilar. Det handlar om att äga mindre och samtidigt få tillgång till mer, utvecklar Ulrika von Wachenfeldt.

Lansa äger en fastighet i Sege Park – Journalen med 177 lägenheter i två huskroppar. Byggnaden har precis slutbesiktigats och hyresgästerna flyttade in i december 2024.

- Journalen passar bra in i områdets hållbarhetsprofil. Den är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver där vi kravställt på specifika indikatorer. Det innebär bland annat att vi har den högre nivån Guld på bland annat energianvändning och andel förnybar energi.

Ansvarig för byggnationen av Journalen har varit

Wästbygg och projektet är ett resultat av en av de markanvisningstävlingar som nämndes tidigare i artikeln. Lansa köpte fastigheten på bygglovshandling och har arbetat nära Wästbygg genom hela processen.

- Det har varit ett mycket givande samarbete med Wästbygg kring hållbarhet. Bland annat nådde projektet nivå Guld i Wästbyggs verktyg "Klimatsmart byggarbetsplats", som syftar till att minska klimatavtrycket under byggprocessen, berättar Ulrika von Wachenfeldt.

I färdigt skick rymmer Journalen en hel rad intressanta hållbarhetslösningar. Huset har bland annat solpaneler på taket och batterier för att kunna lagra energi. Genom en samverkan mellan el- och VS-entreprenörerna har man fått till en unik lösning där solenergin används både för fastighetsel och för uppvärmning av varmvatten.

Dessutom lever Journalen upp till höga ambitioner gällande trygghet och säkerhet. Utöver tekniska installationer i form av säkerhetsdörrar och trygga entréer är hela huset utformat för att man ska kunna se och träffa varandra när man rör sig utomhus.



Ulrika Von Wachenfeldt,  
projektchef på Lansa.

- Journalen är ett väldigt bra exempel på hur olika hållbarhetsaspekter samspelar med den omgivande miljön och området historia. Det är ett hus som gör oss på Lansa, men framför allt våra hyresgäster stolta, säger Ulrika von Wachenfeldt.

#### FAKTA OM JOURNALEN I MALMÖ

**Namn:** Journalen

**Adress:** Simrisbanvägen 18, Tekla Thomassons gata 17

**Antal lägenheter:** 177 hyreslägenheter på 1-4 rum och kök

**Byggår:** 2024





## Fastigheternas värdering

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

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 avvikelser. Investeringar beräknas utifrån

bedömt investeringsbehov. Klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

Fastighetsbeståndet värderas två gånger per år av ett externt värderingsinstitut. Under året 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 ortprismetod, avkastningsmetod samt en förenklad exploateringskalkyl, där värderingen baseras på priserna i liknande marknader och transaktioner samt på hur marknaden betraktar det aktuella objektet. För värdering av pågående projekt tas även hänsyn till risker och osäkerhetsfaktorer

Indata för värdering till verkligt värde	%
Diskonteringsränta	5,80–6,70
Direktavkastningskrav, restvärde	3,80–4,70

### Känslighetsanalys – värdeförändringar

Värdeförändring, %	-10	-5	0	5	10
Värdeförändring, mkr	-810	-405	0	405	810

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 projektet är nästan färdigställt och nästan helt uthyrt, förutsatt att extern värdering genomförts.

# 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 ramarna för extern finansiering av bolagets verksamhet och dess fastigheter. Vi ska ha en begränsad finansiell risk.

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

Riktlinjer i finanspolicyn:

- Belåningsgraden ska vara 45–55 procent.
- Den genomsnittliga kapitalbindningen bör vara minst 1,5 år.
- Rängebindingstiden 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 2024 svarade eget kapital för 53 procent (53) av vår finansiering och uppgick till 4 102 040 tkr (3 870 260). Soliditeten var 50 procent (53).

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

## Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick vid utgången av 2024 till 3 813 429 tkr (3 082 162), vilket innebär en ökning med 731 267 tkr under året. Belåningsgraden uppgick till 47 procent (43). Den genomsnittliga räntenivån minskade under året till 3,78 procent (4,14).

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 2024 till 83 procent (80). 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 långgivaren vid årsskiftet stod för 65 procent (44).

Den genomsnittliga rängebindingstiden uppgick den 31 december 2024 till 25 mån (24). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 16 mån (9). 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 rängebindingstiden och minska ränterisken genom att utöka derivatportföljen. Totalt har två nya ränteswappar tecknats med olika löptider. Total swapvolym uppgår till 1 750 tkr (1 250). Genomsnittlig löptid på swaparna uppgår till 4,3 år (4,7) vid årsskiftet.

## Rörelsekapital

Vid utgången av 2024 uppgick likvida medel till 31 566 tkr (IOI 380).

## Säkerheter

Av de räntebärande skulderna om 3,8 mdkr (3,1) 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 3,8 mdkr (3,3).

## Kovenanter

Kovenanter, det vill säga de villkor en långivare kräver för att tillhandahålla en kredit och som innebär att en kredit förfaller till betalning om villkoren inte uppfylls, är likartade i de olika kreditavtalen. Avtalen föreskriver i huvudsak en räntetäckningsgrad om minst 1,5 ggr och en belåningsgrad om maximalt 65–70 procent beroende på enskilda kreditavtal. För 2024 uppgår räntetäckningsgrad till 1,9 ggr och belåningsgrad till 47,1 procent.

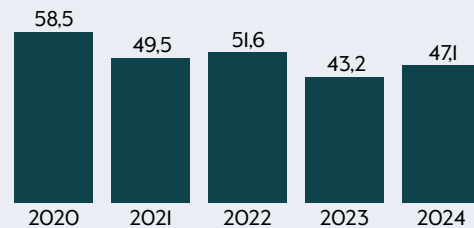
Kapitalbindning	2025	2026
Förfall, mkr	1 891	1 922

Räntebindning lån	0–6 mån	7–12 mån	13–24 mån
Förfall, mkr	3 813	0	0

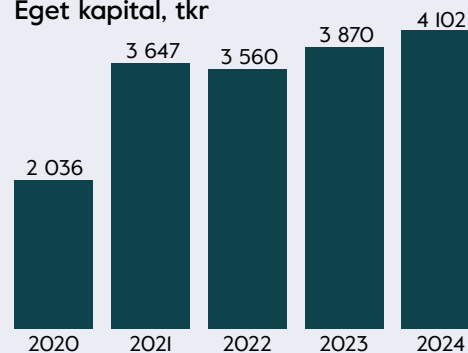
Räntederivat	Total volym, mkr	Genomsnittlig löptid, mån	Swap-ränta, %
Swapporfölj*	1 750	52	2,7

\*Totalt 7 swapar om 250 mkr.

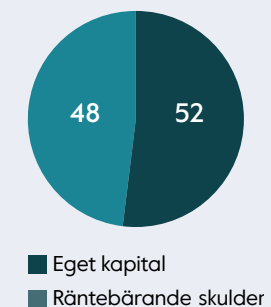
### Belåningsgrad, %



### 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.

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

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

### Känslighetsanalys

Kassaflöde <sup>1</sup>	Förändring	Effekt på kassaflödet, mkr
Hyresvärde	+/- 5 procent	17,2
Uthyrningsgrad	+/- 2 procent	6,9
Fastighetskostnader	+/- 10 procent	-10,2
Ränteförändring	+/-1 procentenhet	38,1

<sup>1</sup> Kassaflödet avser de senaste 12 månaderna. Uthyrningsgrad beräknas på hyresvärdet.



## Omvärldsrelaterade risker

Risk	Beskrivning	Hantering
Ekonomisk konjunktur	Tillväxten i ekonomin påverkar bland annat samhällsekonomi och arbetslöshet, lokalt såväl som nationellt och globalt, vilket i sin tur har effekt på hushållens ekonomi. Detta påverkar också efterfrågan på och betalningsförmågan för hyresbostäder.	Lansa minskar risken genom ett noggrant urval av orter samt medvetna val av områden och stadsdelar som är aktuella för fastighetsinnehav.
Räntor	Förändringar i inflationen påverkar både marknadsräntor och driftskostnader. En stor del av Lansas investeringar finansieras genom banklån med rörlig ränta. Räntekostnader får därmed stor påverkan på resultatet.	Styrelse och ledning följer räntemarknaden noga och utvärderar löpande behovet av eventuella räntesäkringar och justering av belåningsgrad. Vid årsskiftet var 46 procent av skuldportföljen säkerställd med räntederivat med en genomsnittlig löptid om 4,4 år.
Inflation	Förändring i inflationen påverkar bolagets intäkter, driftkostnader samt produktionskostnader i projekt.	Ökad inflation möts genom möjligheter till indexuppräknung av hyror. Effekten av ökade kostnader minimeras genom konkurrensutsatta upphandlingar samt löpande analys av effektiviseringsmöjligheter i förvaltning och projekt.
Politiska risker	Såväl bostadsmarknadens regelverk som skattelagstiftning kan förändras genom politiska beslut, vilket i sin tur kan ändra 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 brist-situationer, 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 kostnads-kontroll.

## Verksamhetsrelaterade risker

Risk	Beskrivning	Hantering
Fastigheternas värdeförändringar	Förändring av fastighetsvärden påverkar både resultat och finansiell ställning då fastigheterna redovisas till verkligt värde. Fastighetsvärden fastställs genom marknadsvärdering av respektive fastighet, 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 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. För projekt inhämtas säkerheten för fullgörandet antingen genom företern försäkring eller borgen från solid motpart. Genom en god marknadsanalys före investeringsbeslut minimeras risken för vakanta lägenheter när projektet är klart.
Miljörisker	Fastighetsförvaltning och byggnation av fastigheter medför miljöpåverkan. Miljöbalken ålägger en verksamhetsutövare saneringsansvar men om inte denna kan eller vill faller ansvaret på fastighetsägaren.	Varken Lansa eller någon hyresgäst bedriver tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Vid förvärv av fastigheter genomförs en noggrann due diligence av både mark och fastigheter vad gäller miljörisker, likväl som risker för extremväder och påverkan från klimatförändringar. Klimatrisinventering av beståndet har påbörjats och analys och åtgärder färdigställs under 2025.
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 och öka andelen egenproducerad el.
Leverantörer och samarbetspartners	Fastighetsförvaltning och nyproduktion av hyresrätter innebär att Lansa är beroende av leverantörer och andra samarbetspartners för att säkerställa kontinuerlig leverans och kvalitet.	Motpartsrisiker i totalentreprenad hanteras främst genom att välja större, etablerade motparter. I övrigt tecknas färdigställandeförsäkringar för att motverka eventuell skada. I de fall vi förvärvar ett projekt till ett fast pris regleras oftast en större del av likviden efter färdigställande, vilket även minskar den ekonomiska risken för Lansa.

## Finansiella risker

Risk	Beskrivning	Hantering
Ränterisk	Förändringar i det allmänna ränteläget kan påverka resultatet negativt genom högre räntekostnader.	Genom att aktivt bevaka ränteutvecklingen samt säkerställa delar av skuldportföljen med räntederivat ökar räntebindningstiden, vilket minskar exponering mot högre räntor.
Refinansieringsrisk	Nyupplåning eller refinansiering kan försvåras, fördyras eller omöjliggöras på grund av händelser i omvärlden och på kapitalmarknaden.	Genom att sprida förfallostruktur och lånefinansiera med många olika banker skapas en större flexibilitet vid både ny- och refinansiering.
Kreditrisk	Om hyresgäster inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls, för kundfordringar, 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.



## Hållbarhetsrelaterade risker

Risk	Beskrivning	Hantering
Korruption och brott mot mänskliga rättigheter	För Lansa är det viktigt att bedriva verksamheten på ett etiskt och ansvarsfullt sätt. Risker kopplade till korruption och mänskliga rättigheter kan ändå finnas både inom Lansa och hos leverantörer. Lansa ställer samma krav på leverantörer som på oss själva. För Lansa kan en incident ha en negativ påverkan på människor och miljö samt skada bolagets anseende och verksamhet.	I vår inköpspolicy och vid upphandling av nya leverantörer ställer vi krav på kollektivavtal. Vi kräver även att våra leverantörer tar ansvar för att eventuella underentreprenörer har kollektivavtal. Alla leverantörer inom förvaltning och skötseljänster ska, innan avtal tecknas, presentera sin organisation och ge oss en möjlighet att träffa alla personer som arbetar i våra fastigheter. Genom våra policyer, uppförandekod samt utbildning av medarbetare minimerar vi risken för brott mot korruption och mänskliga rättigheter.
Klimatförändringar, fysiska risker	Klimatförändringarna medför konsekvenser för både ekonomiska, ekologiska och sociala system. För Lansa kan akuta fysiska risker som översvämning, extremväder (exempelvis skyfall, snöfall, värmeböljor, stormar eller brand) samt långsiktiga fysiska risker komma att öka bolagets kostnader för skador och kräva investeringar för att motverka påverkan. Långsiktiga fysiska risker som kallare väder kan leda till ökad el- och värmeanvändning. Varmare temperaturer kan medföra ökad risk för skadedjur och påverka kostnaden för råvara (trä). Ändrade nederbördsmönster eller havsvattenhöjningar kan påverka behov av dagvattenhantering och/eller investeringar i fukt- och vattenhanteringsåtgärder. Dessa risker kan öka i ett längre tidsperspektiv.	Vid förvärv av fastigheter eller projekt genomförs en due diligence för att identifiera eventuella risk för översvämningar och andra miljörisker. Under 2024 genomförde vi en screening av hela vårt bestånd. Utfallet kommer att analyseras under första kvartalet 2025 och eventuella åtgärder identifieras för att minska risken. I samtliga projekt arbetar vi för att bidra till dagvattenhanteringen för att på så sätt minska risken för översvämning. Att minimera andelen hårdgjorda ytor på våra fastigheter och maximera de gröna ytorna beaktas redan i projekteringsstadiet och bidrar till att sänka temperaturer kring våra fastigheter vid extremvärme.
Klimatförändringar, omställning	Lansa ska vara Sveriges grönaste fastighetsbolag. Den ambitionen gör att vi idag är väl rustat för de klimatrelaterade krav på omställning som finns och kan förväntas komma. Vid politiska förändringar, nya lagkrav, förändringar av branschstandarder eller policyer kan detta innebära investeringar (tidsmässiga eller ekonomiska), ökad beskattning och/eller förändringar av Lansas verksamhetsprocesser och rutiner. Större medvetenhet om klimatfrågan hos olika intressentgrupper kan öka efterfrågan på miljöcertifieringar. Till följd av klimatförändringar och generellt ökad efterfrågan på el kan elpriset komma att öka, vilket skulle leda till ökade driftskostnader för Lansa.	Genom vårt årligen uppdaterade hållbarhetsprogram följer vi upp de krav som ställs för en hållbar omställning. Nya lagkrav och branschstandarder fångas upp och vi anpassar våra mål. I de fall investeringar eller organisatoriska förändringar krävs för att uppnå en hållbar omställning planerar vi för detta i ett tidigt skede. Dialogen förs i ledningen men även med styrelse och ägare för att förankra att vi har en gemensam bild och att ägarnas intresse beaktas i vårt hållbarhetsarbete.



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

## Flerårsöversikt

Tkr (om ej annat anges)	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	343 760	266 937	199 408	160 538	140 223
Fastighetskostnader	-102 963	-84 231	-58 821	-47 203	-36 519
Driftöverskott	240 797	182 707	140 587	113 335	103 704
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	202 429	-365 951	-449 466	433 112	44 488
Värdeförändringar derivat, orealiserade	13 570	-35 124	-	-	-
Förvaltnings- och administrationskostnader	-21 584	-16 658	-12 044	-10 800	-8 814
Rörelseresultat	435 213	-235 027	-320 922	535 647	144 026
Finansnetto	-114 140	-108 188	-37 529	-20 371	-20 053
Resultat före skatt	321 073	-343 215	-358 451	515 276	123 973
Årets Resultat	231 780	-285 381	-284 642	409 315	99 338
Balansomslutning	8 173 632	7 263 813	7 127 236	6 612 445	4 182 895
Förvaltningsfastigheter	8 094 074	7 128 922	6 139 605	5 191 282	3 404 739
Eget kapital	4 102 040	3 870 260	3 560 002	3 647 600	2 036 332
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 912 989	137 000	3 245 009	2 723 417	2 045 819
Kassaflöde före förändring av rörelsekapitalet	-69 814	-81 455	-22 641	75 290	-5 963
Likvida medel vid årets slut	31 566	101 380	182 835	210 009	134 719

## Nyckeltal och andra data

	2024	2023	2022	2021	2020
Överskottsgrad, %	70	68	73	71	74
Avkastning på eget kapital, %	6,0	-8,4	-9,5	21,7	8,7
Soliditet, %	50,2	53,2	50	55,2	48,7
Belåningsgrad, %	47,1	43,2	51,6	49,5	58,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,6	3,4	5,0	5,0
Substansvärde, mkr	4 102	3 870	3 654	3 817	2 100
Tillväxt substansvärde, %	6,0	5,9	-4,3	81,8	6,0
Lägenheter i förvaltning, antal	3 608	2 659	2 074	1 666	1 511
Lägenheter i produktion, antal	524	1 252	1 623	965	369
Totalt antal lägenheter	4 132	3 911	3 699	2 631	1 880
Uthyrningsgrad periodens utgång, %	99,5	98,9	98,8	98,6	98,2
Genomsnittlig hyra per kvm/år, kr	2 082	1 854	1 838	1 821	1 827

### Historik och kommentar till flerårsöversikt och nyckeltal

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

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

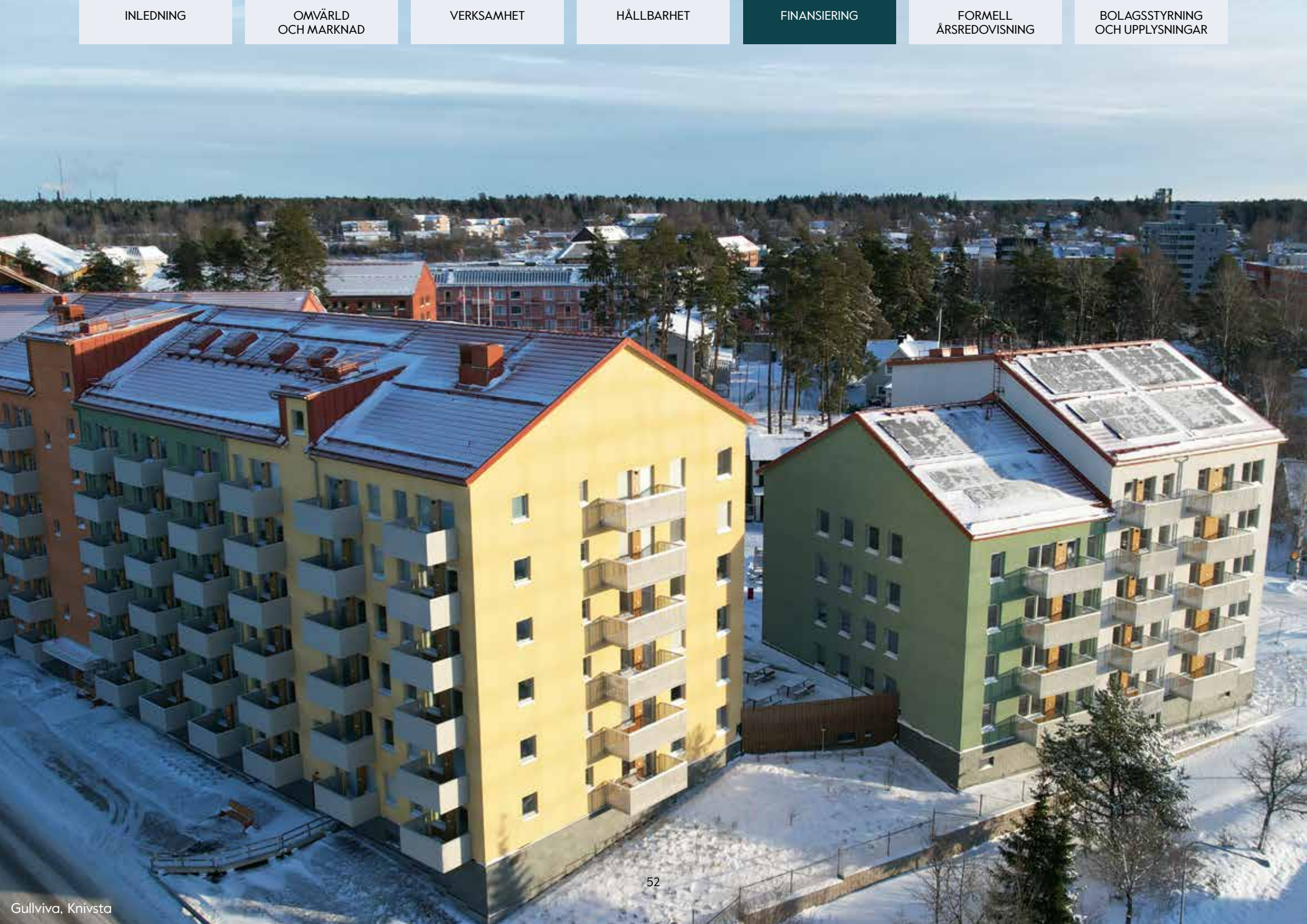
Expansionen fortsatte under 2019 både genom förvärv av en förvaltningsfastighet i Kungälv och projekt i Västerås, Växjö samt ett projekt i Helsingborg. För att kunna ta ytterligare steg genomfördes en nyemission om 833 mkr där de flesta aktieägarna deltog samt Länsförsäkringar Liv Försäkringsaktiebolag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

Under 2020 förvärvades förvaltningsfastigheter i Karlstad, Ystad och Helsingborg samt 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	54	Not 13. Eventualförpliktelser	78
Flerårsöversikt	58	Not 14. Maskiner och inventarier	79
Koncernens rapport över totalresultat	59	Not 15. Kundfordringar	79
Koncernens rapport över finansiell ställning	60	Not 16. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	62	Not 17. Aktiekapital	80
Koncernens rapport över kassaflöden	63	Not 18. Finansiella risker och finanspolicyer	80
Moderbolagets resultaträkning	64	Not 19. Skulder till kreditinstitut	84
Moderbolagets balansräkning	65	Not 20. Övriga skulder	84
Sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital	67	Not 21. Närstående	84
Kassaflödesanalys för moderbolaget	68	Not 22. Viktiga uppskattningar och bedömningar	84
Noter	69	Not 23. Uppgifter om moderbolaget	84
Not 1. Tillämpade redovisningsprinciper	69	Not 24. Interimsskulder	85
Not 2. Operationell leasing	74	Not 25. Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	85
Not 3. Fastighetskostnader	74	Not 26. Kassaflödesanalys	85
Not 4. Förvaltningsfastigheter	74	Not 27. Inköp och försäljning mellan koncernföretag	86
Not 5. Avskrivningar maskiner och inventarier	76	Not 28. Bokslutsdispositioner	86
Not 6. Ersättning till revisorerna	76	Not 29. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	87
Not 7. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	76	Not 30. Andelar i dotterföretag	87
Not 8. Finansiella intäkter	76	Not 31. Fordringar hos koncernföretag	89
Not 9. Finansiella kostnader	77	Not 32. Förslag till disposition av resultatet	89
Not 10. Inkomstskatt	77	Not 33. Händelser efter räkenskapsårets utgång	90
Not 11. Resultat per aktie	78	Revisionsberättelse	91
Not 12. Ställda säkerheter	78		

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Lansa Fastigheter AB, organisationsnummer 559067-0260, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 35 fastigheter med nyproducerade hyresrätter och projektfastigheter på regionorter och i kransen till storstäder. Koncernen befinner sig i en expansionsfas och har ett långsiktigt perspektiv i samtliga investeringar.

Under 2024 fortsatte Lansas expansionen mot målet om 15 mdkr i fastighetsvärde 2030. Expansionen har skett genom förvärv av förvaltningsfastigheter under året men även genom uppbyggnad i pågående projekt.

## Affärsidé

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

I alla investeringar ställs höga krav på standard i lägenheter, utemiljö och tryggheten i bostadsområden. 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 7 procent. Belåningsgraden ska inte överstiga 55 procent och räntetäckningsgraden ska inte vara lägre än 1,5 gånger.

## Organisation

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

Under året anställde Lansas tre lokala förvaltare som ska ansvara för förvaltning i respektive region. Därtill etablerades centrala funktioner för uthyrning och kundtjänst. Operativa tjänster för förvaltning och skötsel samt ekonomisk förvaltning utförs fortsatt av externa parter. I större projekt arbetar Lansas med ett etablerat nätverk av externa konsulter för att säkerställa genomförande.

Bolaget har huvudkontor i Göteborg.

Utöver moderbolaget omfattar koncernen 35 fastighetsägande bolag, 6 holdingbolag samt ett bolag med parkeringsverksamhet.

Verksamheten i moderbolaget utgörs av en ledningsfunktion för expansion, förvaltning och genomförande av projekt. Samtliga av bolaget 15 medarbetare är anställda i moderbolaget.

## Fastighetsbeståndet

Koncernen äger 34 (27) bostadsfastigheter med hyresrätter samt 1 (5) fastighet med pågående utvecklingsprojekt. Den totala ytan uppgår till 203 981 kvm (150 606) exklusive utvecklingsprojekt och hyresvärdet uppgår till 419 mkr (298) inklusive utfakturerade driftkostnader.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året förvärvade koncernen Lansas Näcken 1 AB som äger förvaltningsfastigheten Lund Näcken 1 samt Lansas Kåbo AB som äger förvaltningsfastigheten Uppsala Kåbo 66:1. Med förvärven ökar beståndet med 196 lägenheter.

Fem projekt har färdigställts under året. Projekten är uppförda i Malmö, Uppsala, Järfälla samt två projekt i Knivsta. De färdigställda projekten innebär att förvaltningsbeståndet ökar med 752 lägenheter.

## Koncernens resultat

Årets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar, derivat och skatt, uppgick till 105 073 tkr (57 860), vilket motsvarar 343 kr (189) per aktie. Årets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 231 780 tkr (-285 381), motsvarande 758 kr (-1 008) per aktie. Koncernens hyres-

intäkter uppgick under året till 343 760 tkr (266 937). Kontraktsporföljen bedöms per 31 december ha ett hyresvärde på helårsbasis om 419 mkr (298) inklusive utfakturerade driftkostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 99,5 procent (98,9) i förvaltningsbeståndet, det vill säga exklusive uthyrning av projektfastigheter.

Fastighetskostnaderna uppgick till 102 963 tkr (84 231) under året.

## Kassaflöde och finansiell ställning

Koncernens fastighetstillgångar uppgick den 31 december till 8 094 074 tkr (7 128 922) inklusive nedlagda investeringar i pågående projekt. Dessa har finansierats dels med eget kapital om 4 102 040 tkr (3 870 260), dels med räntebärande skulder om 3 813 429 tkr (3 082 162). Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgick till 106 137 tkr (66 122).

## Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 31 566 tkr (101 380).

## Förvärv och investeringar

### Koncernen

Förvärv av fastigheter, samt fastigheter via bolag, uppgick till 378 222 tkr (572 360).

Nedlagda kostnader i nyproduktion uppgick till 366 141 tkr (775 314). Under året aktiverade förbättringsutgifter uppgick till 18 359 tkr (7 574). Kostnadsförd reparation och underhåll uppgick under räkenskapsåret till 12 407 tkr (9 985).

### Moderbolaget

Bolaget har investerat i inventarier med 450 tkr (99).

## Kapitalanskaffning

Ingen nyemission har genomförts under året.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter balansdagen har koncernen tecknat ett avtal om att förvärva ett aktiebolag med ett planerat nyproduktionsprojekt för hyresrätter. Bolaget kommer att tillträdas under hösten 2025 och projektet beräknas färdigställas under hösten 2028. Totalt investeringsåtagande fram till 2028 uppgår till 530 mkr för förvärvet. Förvärvet är villkorat av att fastighetsreglering genomförs samt att startbesked erhålls.

## 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 44–49 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. Risker för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbeståndet. För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad eftersträvar Lansa bostäder med god standard och kvalitet i förvaltningen. Vid årsskiftet uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 99,5 procent (98,9) i förvaltningsbeståndet, det vill säga exklusive uthyrning av projektfastigheter. Detta speglar väl konjunkturläget vad avser efterfrågan på bostadsytor i de regioner företaget verkar.

### Skuldförvaltning och riskhantering

Lansas största finansiella risk är avsaknad av finansiering. För att begränsa refinansieringsrisken arbetar bolaget kontinuerligt med att omförhandla lån och att diversifiera förfallostrukturen av lånen. Det arbetet säkerställer samtidigt att en konkurrenskraftig långsiktig finansiering vidmakthålls. Lansa genomsnittliga kapitalbindning uppgår per bokslutsdagen till 16 månader. Ränterisk uppkommer genom att svängningar i marknadsräntan påverkar resultat och kassaflöde. Högre marknadsränta innebär högre räntekostnad men det sammanfaller ofta också med högre inflation och ekonomisk tillväxt. Det medför att ökade räntekostnader normalt delvis kompenseras av såväl

minskade vakansgrader och högre hyresintäkter genom ökad efterfrågan såväl som att hyrorna regleras vid årlig förhandling. Om räntenivån stiger med 1 procentenhet ökar räntekostnaderna för bolagets räntebärande skulder med 38,1 mkr (30,8) 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 om 1 750 mkr (1 250) med en återstående genomsnittlig bindningstid om 4,4 år (4,7) i derivatportföljen. Räntesäkringarna täcker 46 procent (40) av den aktuella skuldportföljen och innebär en genomsnittlig räntebindningstid om 25 månader (24). 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, geografisk läge och med fastighetskonjunktur.

I juni och december externvärderades samtliga fastigheter och projekt av Cushman & Wakefield. Under året har det skett en stabilisering av fastighetsmarknaden och lägre marknadsräntor. Detta tillsammans med ökade driftnetton

innebär att årets värdeförändring uppgick till 202 mkr (-366).

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	3,4
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	3,4
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	1,0
Värdeförändringar fastigheter	+/- 1 procent	8,1
Räntekostnad för räntebärande skulder	+ 1 procentenhet	38,1

Den långfristiga riskfria räntan har under det senaste året minskat. 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 lägre 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 mellan 2022–2024 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 år 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 -3 557 tkr (1 418) och en uppskjuten skattekostnad om -87 737 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 -127,5 mkr (-166,3) från kommissionärerna enligt not 28.

## Ägarförhållanden

Bolaget ägdes per 31 december 2024 av:

Länsförsäkringar Liv	
Försäkringsaktiebolag (publ)	33,01 %
Dalarnas Försäkringsbolags	
Förvaltningsaktiebolag	17,33 %
Strimlusen Förvaltnings AB	16,46 %
LF Bergslagen Fastigheter AB	11,44 %
LF Jämtland Fastigheter AB	8,01 %
Länsförsäkringar Västerbotten Invest AB	6,78 %
Länsförsäkringar Fondliv	
Försäkringsaktiebolag (publ)	4,11 %
Länsförsäkringar Uppsala Fastighets AB	1,66 %
Länsförsäkringar Skaraborg Förvaltning AB	1,21 %

Under året har LFK Finans avyttrat samtliga aktier. Aktierna har förvärvats av övriga ägare. LFK Finans andel i bolaget uppgick till 3,33 procent av aktierna.

## Egna aktier

Bolaget äger inga egna aktier.

## Framtida utveckling

Under året utvecklades både inflation och marknadsräntor positivt. Vid slutet av 2024 var inflationen i nivå med Riksbankens långsiktiga mål på 2 procent och styrräntan sänktes från 4 procent vid ingången av året till 2,25 pro-

cent i januari 2025. Förändringen bidrog till ökad stabilitet och framtidstro inom fastighetsbranschen. Mycket tyder på att inflation och räntor kommer att stabileras nära nuvarande nivåer, vilket ger tydligare förutsättningar för att aktiviteten på transaktionsmarknaden kan återhämta sig. Arbetslöshet och varsel ökade något under 2024, men mycket tyder på att Sveriges ekonomi snarare går in för en mjuklandning än faller ner i recession.

Bostadsproduktionen i Sverige är fortsatt på låga nivåer, vilket påverkar byggsektorn. Konkurserna inom byggbranschen ökade under året och i januari 2025 ansökte Serneke Sverige, en av de större aktörerna, om konkurs, vilket kommer att få effekter på branschen och dess underleverantörer.

Lansa kommer att fortsatt expandera inom bostadssegmentet och vi bedömer att efterfrågan på bostäder i rätt lägen kommer att vara fortsatt god. Det krävs dock en noggrann analys av den framtida efterfrågan och att rätt produkt erbjuds i rätt mikroläge. De senaste befolkningsprognosen med lägre födelsenetto gör det än viktigare att produktion av bostäder sker med eftertänksamhet. En hög produktion i delar av landet under de senaste åtta åren kan ha skapat ett överskott i vissa mikrolägen.

Under 2025 bedömer vi att transaktionsmarknaden kommer närma sig normala nivåer och att det fortsatt kommer att finans möjligheter till bra affärer inom bostadssegmentet. Aktörer med en stabil finansiell bas och tillgång på kapital kommer att ha möjlighet att genomföra långsiktigt bra investeringar.

Lansa ser positivt på koncernens förutsättningar att nå bra resultat under 2025. Fastigheterna återfinns på lokala marknader med stark tillväxt på god efterfrågan på bostäder. Behovet av hyresrätter på tillväxtorter i Sverige bedöms långsiktigt som bra. Bolaget bearbetar fortsatt marknaden för förvärv av både förvaltningsfastigheter och projekt.

Under året fortsatte Lansa att aktivt anpassa skuldportföljen. För att minska ränterisken utökades derivatportföljen till 1 750 mkr, vilket innebär att 46 procent av skuldportföljen är säkerställd med ränteswapar. Genomsnittlig räntebindning i swapportföljen är 4,4 år. I låneavtalen har Lansa ett lånevillkor där räntetäckningsgraden ska överstiga 1,5 ggr. Med nuvarande lånestructur 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	-1 862 242
Årets resultat	-57 455 419
Summa	3 625 846 468

Styrelsen föreslår att balanserade vinstmedel och årets förlust avräknas mot överkursfonden

och disponeras så att i ny räkning överförs	3 625 846 468
Summa	3 625 846 468

## Flerårsöversikt

Tkr (om ej annat anges)	2024	2023	2022	2021	2020
<b>Koncernen</b>					
Hysesintäkter	343 760	266 937	199 408	160 538	140 223
Driftöverskott	240 797	182 707	140 587	113 335	103 704
Resultat efter finansiella poster	321 073	-343 215	-358 451	515 276	123 973
Förvaltningsresultat före skatt	105 074	57 860	91 015	82 164	79 485
Marknadsvärde fastighetstillgångar	8 094 074	7 128 922	6 139 605	5 191 282	3 404 739
Balansomslutning	8 173 632	7 263 813	7 127 236	6 612 445	4 182 895
Soliditet, %	50,2	53,2	50,0	55,2	48,7
Skuldsättningsgrad, %	47,1	43,2	48,6	45,4	54,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,6	3,4	5,0	5,0
Medelantalet anställda, st	13	10	8	7	5
<b>Moderbolaget</b>					
Nettoomsättning	15 542	13 504	12 342	11 339	5 746
Resultat efter finansiella poster	76 534	41 860	45 835	15 569	49 229
Balansomslutning	4 184 318	3 870 926	3 446 404	3 184 460	1 858 920
Soliditet, %	84,4	95,9	93,9	95,9	98,0
Medelantalet anställda, st	13	10	8	7	5

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

## Koncernens rapport över totalresultat

	Not	2024	2023
Hysesintäkter	2, 21	343 760	266 937
Fastighetskostnader	2, 3	-102 963	-84 231
<b>Driftsöverskott</b>		<b>240 797</b>	<b>182 707</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	4	202 429	-365 951
Värdeförändring derivat, orealiserade	18	13 570	-35 124
Förvaltnings- och administrationskostnader	2, 5, 6, 7	-21 584	-16 658
<b>Rörelseresultat</b>		<b>435 213</b>	<b>-235 027</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	8	2 064	2 055
Finansiella kostnader	9	-116 204	-110 243
<b>Finansnetto</b>		<b>-114 140</b>	<b>-108 188</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>321 073</b>	<b>-343 215</b>
Inkomstskatt	10	-89 293	57 835
<b>Årets resultat</b>		<b>231 780</b>	<b>-285 381</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>231 780</b>	<b>-285 381</b>
<b>Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>231 780</b>	<b>-285 381</b>
Antal aktier		305 942	305 942
Förvaltningsresultat före skatt		105 074	57 860
Resultat efter skatt per aktie, kr	11	757,6	-1 008
Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr		343,4	189,1

## Koncernens rapport över finansiell ställning

	Not	2024	2023
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4, 12	8 094 074	7 128 922
Maskiner och inventarier	14	1 667	2 143
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 095 741</b>	<b>7 131 065</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran		4 440	7 236
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 440</b>	<b>7 236</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar på närstående	21	0	0
Kundfordringar	15	590	722
Övriga fordringar		34 684	16 019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	6 612	7 391
Likvida medel		31 566	101 380
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>73 451</b>	<b>125 511</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>8 173 632</b>	<b>7 263 813</b>

## Koncernens rapport över finansiell ställning

	Not	2024	2023
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital	17	30 594	30 594
Övrigt tillskjutet kapital		3 685 163	3 685 163
Balanserade vinstmedel		154 503	439 883
Årets resultat		231 780	-285 381
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>4 102 040</b>	<b>3 870 260</b>
<b>Totalt eget kapital</b>		<b>4 102 040</b>	<b>3 870 260</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 19	1 912 002	137 000
Derivat	18	21 554	35 124
Uppskjuten skatteskuld	10	126 884	43 944
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 060 440</b>	<b>216 068</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	1 900 440	2 945 162
Leverantörsskulder	18	17 961	26 388
Skatteskulder		7 197	2 577
Övriga skulder	20	37 849	142 581
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	47 705	60 777
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 011 152</b>	<b>3 177 485</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 173 632</b>	<b>7 263 813</b>

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	26 012	3 093 045	725 587	-284 642	3 560 002
Nyemission	4 583	592 118	-1 062		595 639
Disposition enligt årsstämman			-284 642	284 642	0
Årets resultat				-285 381	-285 381
<b>Summa transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b>	<b>4 583</b>	<b>592 118</b>	<b>-1 062</b>		<b>595 639</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>30 595</b>	<b>3 685 163</b>	<b>439 883</b>	<b>-285 381</b>	<b>3 870 260</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>30 595</b>	<b>3 685 163</b>	<b>439 883</b>	<b>-285 381</b>	<b>3 870 260</b>
Nyemission					0
Disposition enligt årsstämman			-285 381	285 381	0
Årets resultat				231 780	231 780
<b>Summa transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>30 595</b>	<b>3 685 163</b>	<b>154 502</b>	<b>231 780</b>	<b>4 102 040</b>

## Koncernens rapport över kassaflöden

	Not	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Driftsöverskott		240 797	182 707
Förvaltnings- och administrationskostnader		-21 584	-16 658
Erhållen ränta		2 064	2 055
Betald ränta		-116 204	-110 243
Betald skatt		1 063	4 162
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>106 137</b>	<b>62 022</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-17 753	777 581
Förändring rörelseskulder		-125 305	-76 187
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-36 922</b>	<b>763 416</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i befintliga fastigheter		-18 359	-7 574
Förvärv av fastigheter		-378 222	-572 360
Försäljning av fastighet		0	-
Investeringar i projekt		-366 141	-775 314
Investeringar i maskiner och inventarier		-450	-2 149
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-763 172</b>	<b>-1 357 398</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		0	596 700
Upptagna lån hos kreditinstitut	25	739 574	607 955
Amortering av skuld till kreditinstitut	25	-9 294	-692 129
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>730 280</b>	<b>512 526</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
Likvida medel vid årets början		101 380	182 835
Likvida medel vid årets slut	26	31 566	101 380

## Moderbolagets resultaträkning

	Not	2024	2023
Övriga intäkter	27	15 542	13 504
<b>Driftsöverskott</b>		<b>15 542</b>	<b>13 504</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader	5, 6, 7	-37 441	-29 388
Värdeförändring derivat, orealiserade	18	13 570	-35 124
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-8 328</b>	<b>-51 007</b>
Ränteintäkter från koncernbolag	8, 21	77 318	91 151
Ränteintäkter övrigt		14 121	5 839
Räntekostnader och liknande poster	9	-6 577	-4 123
<b>Finansnetto</b>		<b>84 862</b>	<b>92 867</b>
Bokslutsdispositioner	28	-127 500	-166 302
Skatt på årets resultat	10	-6 489	7 016
<b>Årets resultat</b>		<b>-57 455</b>	<b>-117 426</b>



## Moderbolagets balansräkning

	Not	2024	2023
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	14	1 667	2 143
Pågående nyanläggningar	29	3 393	2 395
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 060</b>	<b>4 538</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	30	173 613	48 613
Fordringar hos koncernföretag	31	3 971 954	3 708 268
Uppskjuten skattefordran		4 440	7 236
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 150 007</b>	<b>3 764 117</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar närstående		0	0
Fordringar koncernföretag		5 663	5 656
Aktuella skattefordringar		42	753
Övriga fordringar		3 655	8 602
Förutbetalda kostnader	16	2 680	3 297
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 040</b>	<b>18 308</b>
Kassa och bank		17 211	83 963
<b>Summa tillgångar</b>		<b>4 184 318</b>	<b>3 870 926</b>

## Moderbolagets balansräkning

	Not	2024	2023
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	17	30 594	30 594
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond	32	3 685 164	3 685 164
Balanserat resultat		-1 862	115 563
Årets resultat		-57 455	-117 426
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 656 441</b>	<b>3 713 896</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Finansiella derivatinstrument	18	21 554	35 124
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		607	200
Skulder till koncernföretag		500 135	116 246
Övriga kortfristiga skulder		754	567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	4 828	4 894
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>506 323</b>	<b>121 907</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 184 318</b>	<b>3 870 926</b>

## Sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital

	Aktiekapital	Över- kursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	26 012	3 093 045	130 435	-13 906	3 235 586
Nyemission	4 583	592 119	-966		595 736
Disposition enligt årsstämman			-13 906	13 906	0
Årets resultat				-117 426	-117 426
<b>Summa transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b>	<b>4 583</b>	<b>592 119</b>	<b>-966</b>		<b>595 736</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>30 595</b>	<b>3 685 164</b>	<b>115 563</b>	<b>-117 426</b>	<b>3 713 896</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>30 595</b>	<b>3 685 164</b>	<b>115 563</b>	<b>-117 426</b>	<b>3 713 896</b>
Nyemission					0
Disposition enligt årsstämman			-117 426	117 426	0
Årets resultat				-57 455	-57 455
<b>Summa transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>30 595</b>	<b>3 685 164</b>	<b>-1 863</b>	<b>-57 455</b>	<b>3 656 441</b>

## Kassaflödesanalys för moderbolaget

	Not	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-8 328	-51 007
Återläggning av avskrivningar		526	392
Återläggning värdeförändring derivat		-13 570	35 124
Erhållen ränta		91 439	96 990
Betald ränta		-6 577	-4 123
Betald inkomstskatt		-2 982	-220
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>60 508</b>	<b>77 156</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring rörelsefordringar		5 557	788 672
Förändring rörelseskulder		140 154	-255 216
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>206 219</b>	<b>610 612</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-450	-2 149
Investeringar i pågående nyanläggningar		-8 835	-624
Investeringar i koncernbolag		0	0
Långfristiga lån till koncernbolag		-263 686	-1 213 566
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-272 971</b>	<b>-1 216 339</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	25		
Nyemission		0	596 700
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>596 700</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
Likvida medel vid årets början		83 963	92 990
Likvida medel vid årets slut	25, 26	17 211	83 963

# 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 Engelbrektsgränd 71, 412 52 Göteborg. Lansa är ett fastighetsbolag som ska äga, effektivt förvalta och aktivt utveckla välbelägna fastigheter som har förutsättningar att generera ett stabilt växande kassaflöde och en god värdetillväxt.

### Redovisningsprinciper

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

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapportering rekommenderat 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 eventualförpliktelser. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser. 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 orealiserade 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 orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför 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 2024 och senare

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2024 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 2024 är 233 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	
	2024-12-31	2023-12-31
Bostäder, parkeringar, garage	98 818	73 035
Kommersiella lokaler		
Inom ett år	9 120	9 354
1–5 år	22 241	24 335
>5år	12 976	17 654
<b>Summa</b>	<b>143 155</b>	<b>124 378</b>

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

## NOT 3 FASTIGHETSKOSTNADER

	Koncernen	
	2024	2023
Driftkostnader	46 713	40 511
Mediakostnader	33 466	25 447
Reparation och underhåll	12 407	9 985
Fastighetsskatt	998	1 365
Fastighetsadministration	9 379	6 922
<b>Summa</b>	<b>102 963</b>	<b>84 231</b>

## NOT 4 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående verkligt värde	7 128 923	6 139 625
Förvärv	378 222	572 360
Investeringar i befintliga fastigheter	18 359	7 574
Investeringar i nyproduktion	366 141	775 314
Värdeförändring	202 429	-365 951
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>8 094 074</b>	<b>7 128 922</b>
<b>Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter</b>		
Byggnader	3 566 667	2 585 319
Mark	1 040 382	945 582
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>4 607 496</b>	<b>3 530 901</b>

**Not 4 forts.**

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

I december 2024 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 mellan 2022 och 2024 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 4,33 procent (4,17). Utgående direktavkastning i värderingarna uppgår till 4,04 procent (4,00).

**Investeringsåtagande**

Koncernen har tecknat avtal om att förvärva en fastighet i Lund samt har framtida tilläggsköpeskillingar i pågående projekt i Malmö och Knivsta. 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.

	Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, %	Direktavkastnings- krav för bedömning av restvärde, %	Medelvärde av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
Bostäder	5,8–6,7	3,8–4,7	4,0

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

Årets avskrivningar på inventarier om totalt 526 tkr (393 tkr) redovisas under Förvaltnings- och administrationskostnader.

**Moderbolaget**

Årets avskrivningar på inventarier om totalt 526 tkr (393 tkr) redovisas under Förvaltnings- och administrationskostnader.

**NOT 6 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
<b>PwC</b>				
Revisionsuppdraget	1 544	1 103	230	200
Övriga tjänster	25	25	25	25
<b>Summa</b>	<b>1 569</b>	<b>1 128</b>	<b>255</b>	<b>225</b>

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	
	2024	2023	2024	2023
<b>Medelantalet anställda</b>				
Män	7	5	7	5
Kvinnor	6	5	6	5
<b>Totalt</b>	<b>13</b>	<b>10</b>	<b>13</b>	<b>10</b>
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	4 145	3 745	4 145	3 745
Löner och ersättningar till övriga anställda	9 573	7 675	9 573	7 675
<b>Totalt</b>	<b>13 718</b>	<b>11 420</b>	<b>13 718</b>	<b>11 420</b>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 720	4 080	4 720	4 080
Pensionskostnader för styrelse och VD	871	738	871	738
Pensionskostnader övriga anställda	1 209	925	1 209	925
<b>Totalt</b>	<b>6 800</b>	<b>5 743</b>	<b>6 800</b>	<b>5 743</b>

Not 7 forts.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
<b>Styrelseledamöter och ledande befattningshavare</b>				
Kvinnor	2	1	2	1
Män	4	4	4	4
<b>Totalt</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>5</b>
<b>Vd och övriga ledande befattningshavare</b>				
Kvinnor	1	1	1	1
Män	3	3	3	3
<b>Totalt</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

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 75 procent av övriga ledande befattningshavare/vd är män.

**NOT 8 FINANSIELLA INTÄKTER**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter, koncernbolag	0	0	89 664	91 151
Övriga finansiella intäkter	2 064	2 055	1 775	5 839
<b>Summa</b>	<b>2 064</b>	<b>2 055</b>	<b>91 439</b>	<b>96 990</b>

**NOT 9 FINANSIELLA KOSTNADER**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Räntor till kreditinstitut	115 264	109 171	0	0
Räntor till koncernbolag	0	0	6 576	4 108
Övriga finansiella kostnader	940	1 072	1	15
<b>Summa</b>	<b>116 204</b>	<b>110 243</b>	<b>6 577</b>	<b>4 123</b>

**NOT 10 INKOMSTSKATT**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
<b>Aktuella skatte-kostnader (-)/ skatteintäkter (+)</b>				
Aktuell skatt	-3 544	-1 418	-2 940	-220
Aktuell skatt hän-förlig till tidigare år	-13		0	
<b>Summa</b>	<b>-3 557</b>	<b>-1 418</b>	<b>-2 940</b>	<b>-220</b>
<b>Uppskjuten skattekostnad (-)/ skatteintäkt (+)</b>				
Uppskjuten skatt hänförlig till tempo-rära skillnader på fastigheter	-82 749	53 278		0
Uppskjuten skatt hänförlig till värde-förändring derivat	-2 796	7 236	-2 796	7 236
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	-192	-1 261	-753	0
<b>Summa</b>	<b>-85 737</b>	<b>59 253</b>	<b>-3 549</b>	<b>7 236</b>
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-89 293</b>	<b>57 835</b>	<b>-6 489</b>	<b>7 016</b>

Not 10 forts.

Koncernen	2024	2023
<b>Avstämning effektiv skatt</b>		
Resultat före skatt	321 073	-343 215
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	-66 141	70 702
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-6 225	-95
Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta	-16 927	-12 772
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-89 293</b>	<b>57 835</b>

Moderbolaget	2024	2023
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
Resultat före skatt	-50 966	-124 442
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6 %	10 499	25 635
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	29	
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-90	-95
Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta	-16 927	-18 524
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-6 489</b>	<b>7 016</b>

Koncernen	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<b>2024-12-31</b>			
<b>Uppskjuten skattefordran och skatteskuld</b>			
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till fastigheter		-131 004	-131 004
Uppskjuten skatt värdeförändring derivat	4 440		4 440
Uppskjuten skattefordran underskottsavdrag	4 120		4 120
<b>Summa</b>	<b>8 560</b>	<b>-131 004</b>	<b>-122 444</b>
<b>2023-12-31</b>			
<b>Uppskjuten skattefordran och skatteskuld</b>			
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till fastigheter		-48 256	-48 256
Uppskjuten skatt värdeförändring derivat	7 236		7 236
Uppskjuten skattefordran underskottsavdrag	4 312		4 312
<b>Summa</b>	<b>11 544</b>	<b>-48 251</b>	<b>-36 707</b>

Not 10 forts.

Koncernen	Balans per 2023-12-31	Redovisat över resultaträkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Summa
<b>Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag</b>				
Fastigheter	-48 256	-82 748	0	-131 004
Derivat	7 236	-2 796	0	4 440
Underskottsavdrag	4 312	-192	0	4 120
<b>Summa</b>	<b>-36 708</b>	<b>-85 736</b>	<b>0</b>	<b>-122 444</b>

**NOT 11 RESULTAT PER AKTIE**

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 231 780 tkr (-285 381) och på ett vägt genomsnittligt antal aktier under året uppgående till 305 942 stycken (283 029) vilket ger 758 kr/aktie (-1 008).

**NOT 12 STÄLLDA SÄKERHETER**

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	4 680 658	4 267 858
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 680 658</b>	<b>4 267 858</b>

**NOT 13 EVENTUALFÖRPLIKTELSER**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Borgen till förmån för dotterbolags kreditengagemang	0	0	3 812 442	3 082 162
Borgen för fullgörande av entreprenadavtal	0	0	69 503	217 168
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 881 945</b>	<b>3 299 330</b>

**NOT 14 MASKINER OCH INVENTARIER**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 475	1 326	3 475	1 326
Inköp	450	0	450	0
Utrangeringar	-1 087	2 149	-1 087	2 149
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 838</b>	<b>3 475</b>	<b>2 838</b>	<b>3 475</b>
Ingående avskrivningar	-1 332	-940	-1 332	-940
Utrangeringar	687	0	687	0
Årets avskrivningar	-526	-392	-526	-392
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 171</b>	<b>-1 332</b>	<b>-1 171</b>	<b>-1 332</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 667</b>	<b>2 143</b>	<b>1 667</b>	<b>2 143</b>

**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 590 tkr (722).

Koncernen	2024	2023
<b>Åldersfördelning</b>		
-30 dagar	645	412
31-60 dagar	267	296
61-90 dagar	289	117
91 dagar-	3 807	2 784
<b>Summa</b>	<b>5 008</b>	<b>3 609</b>
Kreditriskreserv	-4 418	-2 887
Kundfordringar netto	590	722

Not 15 forts.

Koncernen	2024	2023
Kreditriskreserv		
Ingående värde	-2 887	-2 026
Ökning av reserv	-1900	-976
Återföring	369	115
Utgående värde	-4 418	-2 887

## NOT 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda finansiella kostnader	4 531	4 928	0	0
Övriga poster	2 081	2 463	2 680	3 297
<b>Summa</b>	<b>6 612</b>	<b>7 391</b>	<b>2 680</b>	<b>3 297</b>

## 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, prISRISK och kreditrisk. Finanspolicyen anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas samt fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler. Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Finansiella transaktioner ska genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk.

### Kapitalrisk

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

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, 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 2024 har belåningsgraden ökat till 47 procent (43).



Not 18 forts.

Skuldsättningsgraden per 31 december 2024 som följer:

Totalt räntebärande skulder	3 812 442
Avgår likvida medel	31 566
Nettoskuld	3 780 876
Marknadsvärde fastigheter	8 094 074
Skuldsättningsgrad	46,7%

### 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 31 566 tkr.

Koncernen	Finansiella tillgångar redovisade till upplupen anskaffningsvärde	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Summa
<b>2024-12-31</b>			
Fordringar på närstående	0		0
Kundfordringar	590		590
Likvida medel	31 566		31 566
<b>Summa fordringar</b>	<b>32 156</b>		<b>32 156</b>
Långfristiga räntebärande skulder		1 912 002	1 912 002
Kortfristiga räntebärande skulder		1 900 440	1 900 440
Leverantörsskulder		17 961	17 961
<b>Summa skulder</b>		<b>3 830 403</b>	<b>3 830 403</b>
<b>2023-12-31</b>			
Fordringar på närstående	0		0
Kundfordringar	722		722
Likvida medel	101 380		101 380
<b>Summa fordringar</b>	<b>102 102</b>		<b>102 102</b>
Långfristiga räntebärande skulder		137 000	137 000
Kortfristiga räntebärande skulder		2 945 162	2 945 162
Leverantörsskulder		26 388	26 388
<b>Summa skulder</b>		<b>3 108 550</b>	<b>3 108 550</b>

Not 18 forts.

Moderbolaget	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa
<b>2024-12-31</b>			
Fordran närstående	-		
Fordran koncernföretag	3 971 954		3 971 954
Likvida medel	17 211		17 211
<b>Summa fordringar</b>	<b>3 989 165</b>	<b>-</b>	<b>3 989 165</b>
Skulder till koncernföretag		500 135	500 135
Leverantörsskulder		607	607
<b>Summa skulder</b>	<b>-</b>	<b>500 742</b>	<b>500 742</b>
<b>2023-12-31</b>			
Fordran närstående	-		
Fordran koncernföretag	3 708 268		3 708 268
Likvida medel	83 963		83 963
<b>Summa fordringar</b>	<b>3 792 231</b>	<b>-</b>	<b>3 792 231</b>
Skulder till koncernföretag		116 246	116 246
Leverantörsskulder		200	200
<b>Summa skulder</b>	<b>-</b>	<b>116 446</b>	<b>116 446</b>

### 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 46 % av skuldportföljen men ränteswapar på fem olika löptider. Detta innebär att genomsnittlig räntebindningstid inklusive swapar uppgår till 2,1 år. Som övergripande nyckeltal används räntetäckningsgrad. Räntetäckningsgraden ska vid varje mätillfälle överstiga 1,5 gånger avseende finansiering från kreditinstitut. Under 2024 uppgår räntetäckningsgraden till 1,9 gånger.

### Swapportfölj

Belopp, mkr	Löptid, år	Nivå	Slutdag	Återstående räntebinding, år
250	7	2,93	2030-06-03	5,4
250	3	2,69	2029-06-02	4,4
250	6	3,34	2029-07-05	4,5
250	6	2,04	2030-09-23	5,7
250	4	2,58	2028-07-17	3,5
250	5	2,70	2028-12-07	3,9
250	4	2,67	2027-12-15	3,0
<b>1 750</b>		<b>2,70</b>		<b>4,4</b>

### 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 +/- 3,4 mkr före skatt.

Not 18 forts.

## Kreditrisker

### Kundfordringar

Risken att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls för kundfordringar, utgör en kundkreditrisk. Majoriteten av koncernens kunder är bostadshyresgäster. Säkerheten i hyresgästens betalningsförmåga bevakas genom krav i uthyrningspolicyn. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning. I kreditpolicyn anges beslutsnivåer för olika kreditrisker, 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
<b>2024-12-31</b>				
Förfallostruktur lån	3 812 442	-	-	-
Räntekostnader	400 410	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>4 212 748</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2023-12-31</b>				
Förfallostruktur lån	3 082 162	-	-	-
Räntekostnader	477 119	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>3 559 281</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Känslighetsanalys

Ökning av ränta +/- 1 % +/- 38,1 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 3 813 429 tkr. Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska banker. Netto räntebärande skulder till kreditinstitut efter avdrag för likviditet om 31 566 tkr uppgick till 3 781 863 tkr.

Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor. Den genomsnittliga kreditbindningstiden på låneavtalen uppgick per den 31 december 2024 till 16 månader. Den genomsnittliga effektiva räntan per bokslutsdagen exklusive räntederivat uppgick till 3,43 procent.

Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 25 månader inklusive swappportfölj. Då samtliga lån upphandlas med rörlig ränta kommer samtliga lån ha ränteförfall under 2025. Samtliga långfristiga räntebärande skulder om 1 912 989 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	
	2024	2023	2024	2023
Ingående värde	-35 124	0	-35 124	0
Värdeförändring	13 570	-35 124	13 570	-35 124
<b>Utgående värde</b>	<b>-21 554</b>	<b>-35 124</b>	<b>-21 554</b>	<b>-35 124</b>

Totala värdeförändringen på derivaten uppgår till 13 570 tkr och bokförs över resultaträkningen. Den positiva värdeförändringen förklaras av att räntorna med längre löptid ökat sedan avtalen tecknades. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid så som de noterades på marknaden på bokslutsdagen.

Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde. Per den 31 december 2024 uppgick marknadsvärdet för räntederivatportföljen till -21 554 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	
	2024	2023
Skuld framtida köpeskilling	36 021	139 948
Övriga skulder	1 828	2 633
<b>Summa</b>	<b>37 849</b>	<b>142 581</b>

**NOT 21 NÄRSTÅENDE**

Ägarstrukturen i koncernen ser ut enligt följande:

Koncernen	%
Dalarnas Försäkringsbolags Förvaltningsaktiebolag	17,33
Länsförsäkringar Bergslagen Fastigheter AB	11,44
Länsförsäkringar Västerbotten Invest AB	6,78
Strimlusen Förvaltnings AB	16,46
Länsförsäkringar Jämtland Fastigheter Aktiebolag	8,01
Länsförsäkringar Liv Försäkringsaktiebolag (publ)	33,01
Länsförsäkringar Fondliv Försäkringsaktiebolag (publ)	4,11
Länsförsäkringar Skaraborg Förvaltning AB	1,21
Länsförsäkringar Uppsala Fastighets AB	1,66
	<b>100,00</b>

Under året har LFK Finans avyttrat samtliga aktier. Aktierna har förvärvats av övriga ägare. LFK Finans andel i bolaget uppgick till 3,33 % av aktierna

**Moderbolaget**

Dotterbolagen har köpt administrativa tjänster av moderbolaget för 15 542 tkr (13 504).

**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 Engelbrekts-gatan 71, 412 52 Göteborg. Koncernredovisningen för år 2024 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen.

**NOT 24 INTERIMSKULDER**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Upplupna löner och sociala avgifter	2 617	2 164	2 617	2 164
Upplupna räntor	9 677	10 285	0	0
Inbetalade hyresintäkter	30 566	22 538	0	0
Övriga poster	10 508	25 790	2 211	2 730
<b>Summa</b>	<b>53 368</b>	<b>60 777</b>	<b>4 828</b>	<b>4 894</b>

**NOT 25 SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>Räntebärande skulder</b>				
Ingående skuld	3 082 162	3 166 336	0	0
Kassaflöde	730 280	-84 174	0	0
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	0	0	0	0
<b>Utgående skuld</b>	<b>3 812 442</b>	<b>3 082 162</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOT 26 KASSAFLÖDESANALYS**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>Likvida medel</b>				
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank	31 566	101 380	17 211	83 963
<b>Summa enligt balansräkningen</b>	<b>31 566</b>	<b>101 380</b>	<b>17 211</b>	<b>83 963</b>
<b>Summa enligt kassaflödesanalysen</b>	<b>31 566</b>	<b>101 380</b>	<b>17 211</b>	<b>83 963</b>

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

Lansa har under året fakturerat 15 542 tkr (13 504 tkr) till bolag inom koncernen. Intäkten avser främst förvaltningsarvode.

**NOT 28 BOKSLUTSDISPOSITIONER**

	Moderbolaget	
	2024	2023
Erhållet kommissionsresultat	-127,500	-166,302
<b>Summa</b>	<b>-127,500</b>	<b>-166,302</b>

Från 1 januari 2019 ingår delar av koncernen i en kommissionärsstruktur och momsgrupp. Lansa Fastigheter AB är kommittent i gruppen och har under 2024 erhållit kommissionsresultat om -127 500 tkr från kommissionärsföretagen enligt nedan.

Kommissionsresultatet redovisas som en bokslutsdisposition i Lansa.

Not 28 forts.

tkr	2024	2023
Lansa Bostadsfastigheter 1 AB	-10 420	-15 918
Lansa Bostadsfastigheter 2 AB	-4 356	-6 521
Uddprojektet 3 AB	950	-62
Örebro Purjo AB	-1 402	-1 591
Kv. Ishalkan AB	-640	-1 144
Sjörådet Hyresrätter AB	-919	-1 619
Knivsta Hyresrätter AB	-258	-575
Marsvinet Projekt AB	-1 388	6
Kumminen Örebro AB	-1 157	-2 455
Lansa Rottweilern 1 AB	-301	-2 971
Uddprojektet 5 AB	594	-4 489
Nydala Bostäder AB	-1 457	-5 518
Lansa Fastigheter Skåne AB	-62	-71
Lansa Fastigheter Helsingborg AB	-301	-394
Fastighetsaktibolaget Korpen 5	-5 624	-6 546
Pilhus AB	-5 040	-5 702
Lansa Lågan AB	-2 890	-4 436
Lansa Mjölner 6 AB	1 159	855
Lansa Lågtrycket AB	-906	-1 307
Lansa Bostadsfastigheter 4 AB	-8 647	-11 301
Lansa Höräfsan 2 AB	-641	636
Lansa Strålen AB	-1 865	-2 470
Lansa Bostadsfastigheter 3 AB	-3 502	-5 174
Lansa Solkvarteret AB	-5 187	-8 618
Lansa Etern 5 AB	2 606	4 479
Lansa Mjölner 5 AB	-4 007	-5 170
Fastighets AB Lagerkransen 3	-5 605	-6 364
Lansa Svärdsiljorna AB	-4 359	-5 113
Lansa Bostadsfastigheter 5 AB	-10 977	-10 175
Lansa Humlegården 1 AB	-6 573	-9 393
Lansa Florist AB	-5 784	-15 245
Lansa Förseglet 3 AB	-10 391	-11 849
Lansa Skälby AB	-12 948	-8 437
Ängby 1:136 Fastighets AB	-8 520	-4 679
Ängby 1:138 Fastighets AB	-7 346	-3 544
Kungsljuset 2 i Västerås AB	3 305	2 093
Lansa Guldheden AB	2 420	-
Lansa Lindholmsallén AB	4 758	-
Journalen 1 i Malmö Fastighets AB	-9 819	-5 524
<b>Summa</b>	<b>-127 500</b>	<b>-166 302</b>

## NOT 29 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Moderbolaget	2024	2023
Ingående nedlagda kostnader	2 395	3 019
Under året nedlagda kostnader	8 835	8 615
Omklassificering	-7 837	-9 239
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>3 393</b>	<b>2 395</b>

## NOT 30 ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Moderbolaget	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	48 613	48 613
-Aktieägartillskott	125 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>173 613</b>	<b>48 613</b>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0

Moderbolaget	Org. nr.	Säte	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Antal aktier	Bokfört värde
Lansa Bostadsfastigheter 1	559076-0954	Göteborg	100	100	50 000	13 201
Lansa Bostadsfastigheter 2	559135-0102	Göteborg	100	100	50 000	3 860
Lansa Bostadsfastigheter 3	559228-2387	Göteborg	100	100	50 000	3 050
Lansa Bostadsfastigheter 4	559211-2204	Göteborg	100	100	50 000	41 050
Lansa Bostadsfastigheter 5	559353-3633	Göteborg	100	100	25 000	89 025
Marsvinet Projekt AB	556982-7172	Göteborg	100	100	50 000	23 427
<b>Summa</b>						<b>173 613</b>

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
Lansa Näcken 1 AB	559171-8654	Göteborg	100
Lansa Kåbo AB	556997-5013	Göteborg	100
Marsvinet Projekt AB	556982-7172	Göteborg	100



**NOT 31 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG**

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 708 268	2 494 702
Avgående fordringar	-36 393	-167 300
Tillkommande fordringar	300 079	1 380 867
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>3 971 954</b>	<b>3 708 268</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>3 971 954</b>	<b>3 708 268</b>

**NOT 32 FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV RESULTATET**

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Överkursfond	3 685 164	3 685 164
Balanserade vinstmedel	-1 862	115 563
<b>Årets resultat</b>	<b>-57 455</b>	<b>-117 426</b>
<b>Summa</b>	<b>3 625 846</b>	<b>3 683 301</b>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	3 625 847	3 683 301
<b>Summa</b>	<b>3 625 846</b>	<b>3 683 301</b>

**NOT 33 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN**

Efter balansdagen har koncernen tecknat ett avtal om att förvärva ett aktiebolag med ett planerat nyproduktionsprojekt för hyresrätter. Bolaget kommer att tillträdas under hösten 2025 och projektet beräknas färdigställas under hösten 2028. Totalt investeringsåtagande fram till 2028 uppgår till 530 mkr för förvärvet. Förvärvet är villkorat av att fastighetsreglering genomförs samt att startbesked erhålls.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Anders Grånäs  
Ordförande

Lars Rådström

Maria Wallin Wållberg

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 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 54–90 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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 1–51 samt 93–99. Det är styrelsen 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 som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen 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 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 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

uppträda 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](http://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 förvaltning för Lansa Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

**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 i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron  
Auktoriserad revisor

# Bolagsstyrning

Lansa Fastigheter AB (Lansa), 559067-0260, är ett svenskt aktiebolag med säte i Göteborg. Bolaget ägs av nio bolag inom 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 bolagsstämman

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

Lansa har idag nio aktieägare inom 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 fem 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 2024 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 2024 hölls II 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 Kron som huvudansvarig revisor valdes på årsstämman den 29 mars 2024 till revisor för en period om ett år intill slutet av årsstämman 2025. Vid årsstämman 2024 beslutades att ersättning till revisorn skulle utgå enligt godkänd räkning. För specifikation av ersättning till revisorn se not 6 på sidan 76.

## Styrelse



**Anders Grånäs,**  
Styrelseordförande



**Jakob Carlsson,**  
Ledamot



**Anna Christina  
Norrström,**  
Ledamot



**Lars Rådström,**  
Ledamot



**Maria Wallin  
Wällberg,**  
Ledamot

<b>Födelseår</b>	1966	1967	1952	1967	1967
<b>Invald i styrelsen</b>	2016	2020	2020	2024	2024
<b>Utbildning</b>	Civilingenjör i teknisk fysik	Civilekonom	Högskoleekonom	Ekonom	Civilekonom
<b>Huvudsaklig sysselsättning</b>	VD Dalarnas Försäkringsbolag	VD Länsförsäkringar Liv Försäkringsaktiebolag (publ)	Styrelseuppdrag	VD Länsförsäkringar Jämtland	Styrelse- och konsultuppdrag
<b>Övriga styrelseuppdrag</b>	Styrelseordförande Humlegården Fastigheter samt styrelseledamot Länsförsäkringar Fondliv Försäkringsaktiebolag (publ).	Styrelseordförande i Försäkringsbranschen Pensionskassa (FPK).	Styrelseordförande Länsförsäkringar Bergslagen, Styrelseledamot Länsförsäkringar Bank AB, styrelseledamot i Hällefors Tierp Skogar AB samt Fastighetsaktiebolaget Congresshuset i Västerås.	Styrelseledamot Länsförsäkringar Bank AB och Länsförsäkringar Mäklarservice AB.	Styrelseordförande Länsförsäkringar Västerbotten och LF Forskningsstiftelse.



# Ledning



**Claes Malmkvist,**  
Vd



**Anders Woodall,**  
Förvaltningschef



**Erik Johansson,**  
CFO



**Cecilia Andersson,**  
Fastighetsutvecklingschef

<b>Födelseår</b>	1960	1973	1981	1974
<b>Anställd sedan</b>	2016	2018	2017	2024
<b>Utbildning</b>	Civilingenjör	Högskoleingenjör	Civilekonom	Civilingenjör

# Ordlista

## Avkastningskrav

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

## CO<sub>2</sub>e

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.

## Utsläpp av CO<sub>2</sub>e, platsbaserad metod

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

## Utsläpp av CO<sub>2</sub>e, marknadsbaserad metod

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

# Definitioner

## Avkastning på eget kapital

Redovisat resultat efter skatt i förhållande till 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.

Text: Speak & Spell · Grafisk form/originalproduktion: Natvik Information · Foto: Pixprovider AB s. 1 och s. 5 (Q3), Paul Björkman s. 5 (Q1), s. 6, s. 10 (bild 1 och 2), 24, 25 och 97, Hanna Ågren s. 3, Jonas Åkesson s. 10 (bild 3) och s. 40, Alfred Fenelius s. 15, s. 19 och s. 47, Visualisera & Månsson s. 23, Martin Billberg s. 29, Philip Andersson s. 30, Kennet Ruona s. 32, StudioSuperb s. 33, Aleksandar Nakic s. 34 (bild 1), Inger Bertilsdotter s. 37, Gabriel Brandström och Michael Winnerholt s. 39, Patrik Sundström s. 44 samt Robin Broberg s. 52.

**LANSÅ**  
FASTIGHETER

Box 3035, 400 10 Göteborg  
[www.lansa.se](http://www.lansa.se)