

Q2

Januari – juni
2025

LANSA
FASTIGHETER

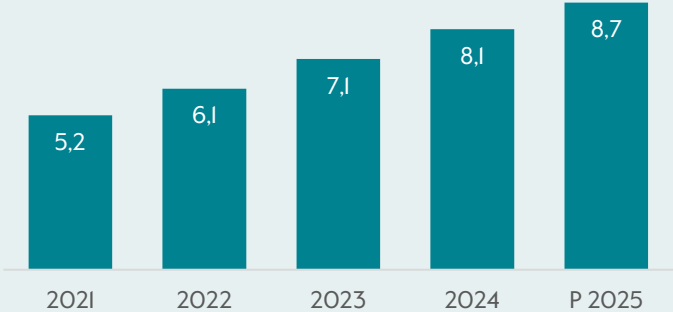


Kvartalet i sammandrag

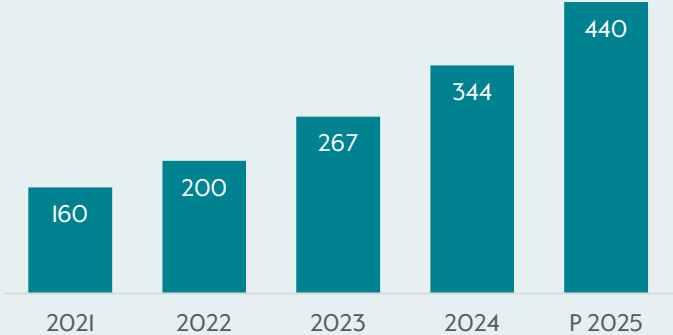
- Avtalat om förvärv av förvaltningsfastighet med 88 bostäder i Göteborg
- Avtalat om förvärv av byggrätt om 3 000 BTA i Göteborg
- Inlett samarbete med Bräcke Diakoni för utveckling av Bräcke Park i Göteborg, mål om nyproduktion av 400 bostäder
- Produktionsstartat 221 bostäder i Partille
- Installerat solceller med batterilagring på fastigheter i Helsingborg och Knivsta
- Sänkt energiförbrukning i förvaltningsbeståndet med 5 % till 70 kWh/m2

NYCKELTAL, MKR	2025 jan-juni	2024 jan-juni	2024 juli- 2025 juni	2024 jan-dec
Hysesintäkter	212,3	157,2	398,9	343,8
Driftnetto	148,3	103,5	285,6	240,8
Förvaltningsresultat	68,3	40,8	132,6	105,1
Värdeförändring fastigheter	80,2	33,1	249,5	202,4
Värdeförändring derivat	-24,9	12,9	-24,2	13,6
Resultat efter skatt	98,0	64,5	265,0	231,8
Överskottsgrad, %	70	66	72	70
Vakans, %	1,8	1,1	1,8	0,5
Belåningsgrad, %	46,8	46,7	46,8	47,1
Räntetäckningsgrad R12, ggr	2,0	1,7	2,0	1,9
Förändring substansvärde, %	2,4	1,7	6,7	4,1
Substansvärde kr per aktie	13 726	12 862	13 726	13 408
Antal anställda	19	13	19	15

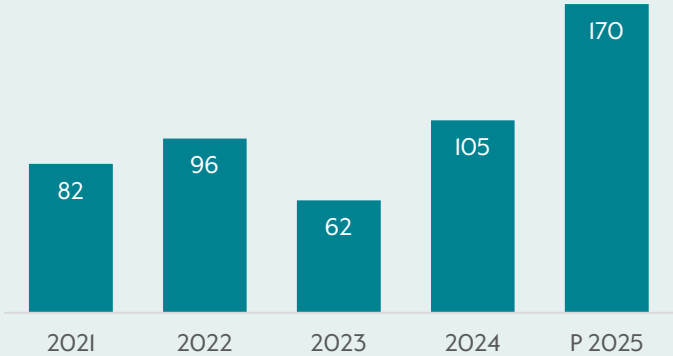
FASTIGHETSVÄRDE, MDKR



HYRESINTÄKTER, MKR



FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



Det här är Lansa

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.

VÅR AFFÄRSIDÈ

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.

VÅR VISION

Det gröna bostadsbolaget som får människor att känna sig stolta.



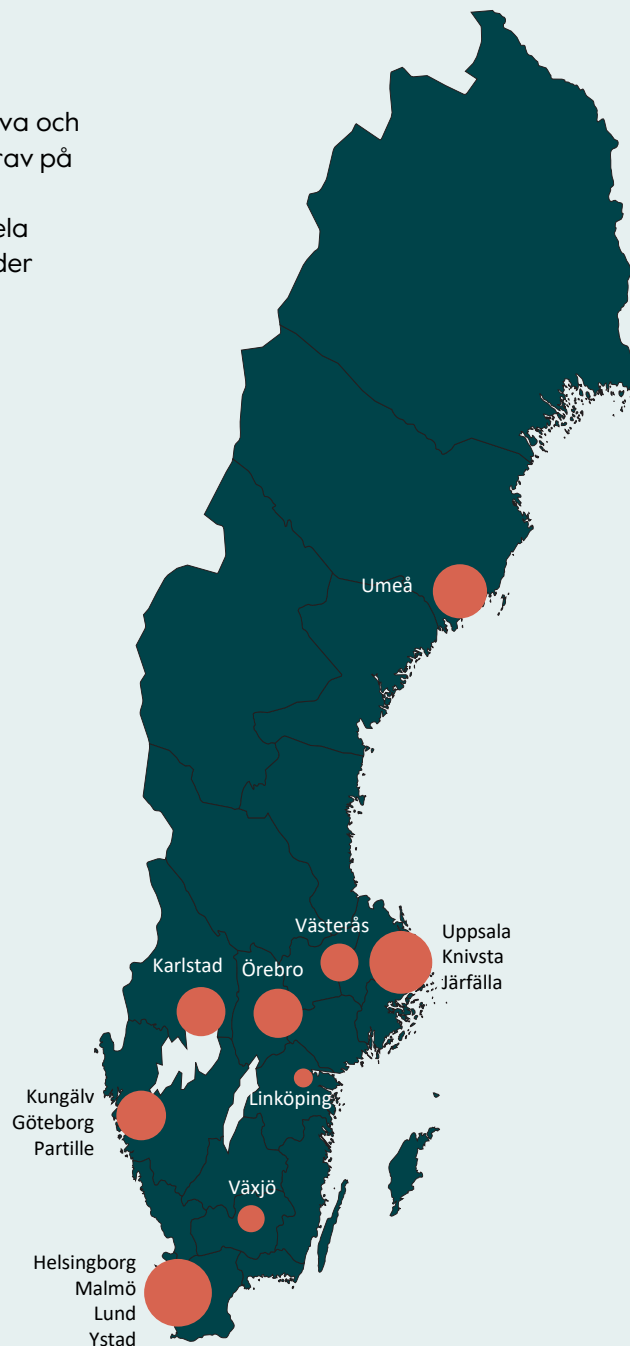
4 434

bostäder i
förvaltning och projekt



10,3

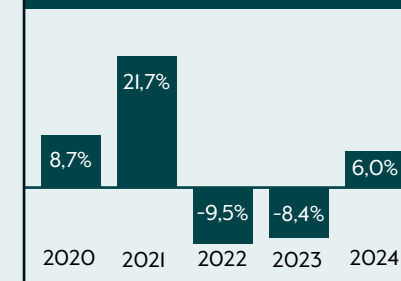
mdkr i säkerställt
fastighetsvärde



LÅNGSIKTIGA MÅL

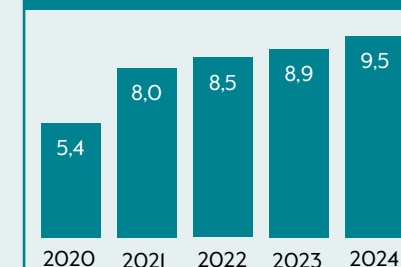
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL:

7 %



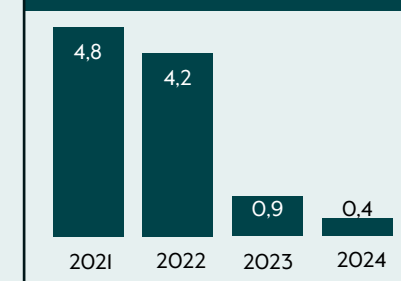
SÄKERSTÄLLT FASTIGHETSVÄRDE:

15 mdkr



UTSLÄPP AV CO₂e (KG/BOA):

nettonoll



Kvartalet som gått

Omvärld och marknad

Första halvåret har minst sagt varit turbulent där hot om tullar och en oroväckande situation i Mellanöstern skapat en osäkerhet för världsekonomin. I skrivande stund har läget lugnat sig något även om utvecklingen fortsatt är osäker.

Svensk ekonomi utvecklas något svagare än förväntat vilket har fått Riksbanken att besluta om en räntesänkning under juni. Marknadsaktörers prognos för räntebanan skiljer sig men mycket talar för att det kan komma en räntesänkning till under hösten. Lansas verksamhet har inte påverkats av det senaste halvårets turbulens och i nuläget bedömer vi inte att det kommer ha större påverkan långsiktigt. En eventuell situation med recession och ökade arbetslöshet är självklart något som påverkar. Vår bild är ändå att hyresrätten står sig stark som boendeform under oroliga tider.

Under det senaste åren har det pågått en debatt kring det svenska hyressystemet och hur hyressättning skall ske, framför allt i nyproducerade hyresrätter med högre hyresnivå (presumtionshyror). Regeringen har nu beslutat om en proposition med förslaget att även presumtionshyror skall ha en större följsamhet mot inflationen. Om propositionen, som verkar ha brett stöd i riksdagen, antas kommer tidigare hovrättsdom om att hyrorna skall höjas med hälften av den allmänna hyreshöjningen att inte ha någon verkan. Vad detta skulle innebära för bostadsbolagen är för tidigt att säga men troligtvis får det få positiv effekt på framtida värderingar.

Vi kan fortsatt se en svagt positiv utveckling på transaktionsmarknaden för svenska bostadsfastigheter. Under våren har vi noterat att intresset och antal transaktioner ökar försiktig. Det är dock fortsatt en stor andel nettosäljare och möjligheterna till att göra långsiktigt bra förvärv bedömer vi som god. Det är tydligt att marknadsvärden fortsätter uppåt i lugnt takt och det är något vi förväntar oss under de kommande åren.

Värdeförändringarna drivs främst av förbättrade driftnetton och ännu ser vi inga nämnvärda förändringar av yilder.

Lansas beslut om att nå 15 mdkr i fastighetsvärde senast 2030 ligger kvar och även att skapa en likviditet i aktien genom en framtida notering av bolaget. För att uppnå volymmålet kommer vi att behöva tillföra ytterligare 1,5 mdkr under de kommande åren. Bolagstämman har beslutat att genomföra en riktad nyemission om 1-1,5 mdkr. Timingen att genomföra emissionen är bra då vi ser en stabilare utveckling av bostadssegmentet under kommande år.

Parallellt med detta arbetar styrelse och ledning med att göra Lansa redo att möta de krav som ställs på ett börsfärdigt företag.

Organisation och förvaltning

Årets hyresförhandlingar är nu klara och ger en hyreshöjning om 3,9 % i vårt bestånd. Detta är högre än nuvarande inflation och en kompensation för de höjningar som inte skedde under höginflationsåren.

Förvärv och kommande projekt

I maj tecknade vi avtal om att förvärva kvarteret Leffler i Göteborg – en modern fastighet med 88 hyresrätter och verksamhetslokaler som färdigställdes 2021. Förvärvet innefattar även en byggrätt om ca 3 000 kvm BTA och är en del av ett långsiktigt samarbete med Bräcke diakoni kring områdesutvecklingen i Bräcke. Affären innebär en förstärkning av vårt bestånd i Göteborg och en viktig positionering i en stadsdel med stor utvecklingspotential.

Förvärvet i Partille Port, som tecknades under Q1, har under det senaste kvartalet följts upp med ett gemensamt spadtag tillsammans med Peab och Partille kommun. Projektet omfattar totalt 337 bostäder, varav 221 blir hyresrätter som kommer att ägas av Lansa. Förberedelser pågår för byggstart och projektet fortlöper enligt plan.



Leffler, 88 bostäder



Spadtag för 337 bostäder, varav 221 hyreslägenheter, i Partille Port

Hållbarhet

Sveriges grönaste bostadsbolag

Lansas mål är att vara Sveriges grönaste bostadsbolag. I vårt hållbarhetsprogram har vi en tydlighet i våra långsiktiga mål som årligen bryts ner i kortsiktiga mål. Genom att dagligen arbeta med förbättringar tar vi steg i rätt riktning. Nedan följer några av de aktiviteter vi har genomfört under året.

Energiförbättring/Grön finansiering

Under året har vi installerat och driftsatt solcellsanläggningar på två fastigheter i Knivsta och Helsingborg. I Helsingborg har vi även kompletterat med installation av batterilagring för att maximera användningen av egenproducerad el. Vi kan konstatera att senaste tidens investeringar tillsammans med driftoptimering ger resultat både ekonomiskt och för klimatavtrycket. Bara under först halvåret har vi sänkt energiförbrukningen i beståndet med 5 % från 74 till 70 kWh/m². Detta är under EU taxonomin gränsvärde om 81 kWh/m² och klart under Boverkets krav vid nyproduktion.

Miljöcertifiering

Under året skall vi nå 100 % andel miljöcertifierade fastigheter. Även här rör vi oss i rätt riktning genom att Göteborg Lindholmen har certifierats enligt Miljöbyggnad iDrift Silver. Vi är nu uppe på 97 % certifiering av vårt bestånd och det återstår en parameter i en fastighet för att nå 100 %. Detta kommer att uppfyllas efter sommaren.

Projekt

Idag har vi två projekt i produktion och bägge uppförs med hög energiprestanda. Beräknad prestanda för projektportföljen är 58,3 kWh/m², vilket är 34 % lägre än Boverkets krav på nyproducerade hyreshus. Långsiktigt vill vi nå 37,5 kWh/m².

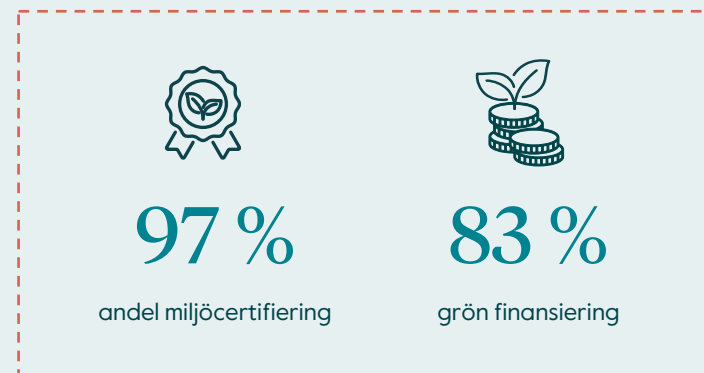
Vetenskapligt förankrade CO₂e mål

Målet för reduktion av CO₂e avtryck är ett av våra viktigaste och mest utmanande mål. Under året har vi fått våra CO₂e mål godkända enligt Science Based Targets Initiative (SBTi)*. Med detta kan vi säkerställa att våra mål har en vetenskaplig förankring och är i linje med Parisavtalet. Lansas målsättning är att sänka CO₂e till noll för scope 1-2 senast 2030 och för scope 3 senast 2045.

Trygghet

Tryggheten för våra hyresgäster i och runt våra fastigheter är den viktigaste delen i vårt arbete med social hållbarhet. Vår nya förvaltningsorganisation ger en ökad närvaro i våra fastigheter och säkerställer dialogen med hyresgäster samt myndigheter i frågor som berör trygghet. Vi gör mätningar av den upplevda tryggheten på flera områden för att tillsammans med våra hyresgäster identifiera de områden som kan förbättras. Under året har vårt trygghetsindex ökat med 1,1%. Vi har nu 85,5% i trygghetsindex, vilket är +3,3% mot branschmedelvärdet.

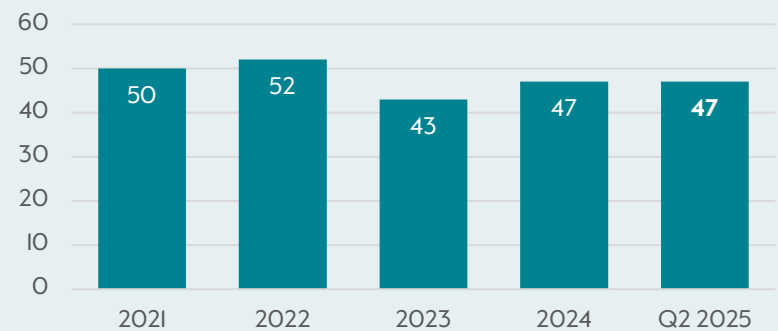
Under 2024 påbörjades trygghetsvandringar i vårt bestånd och dessa kommer att fortsätta under 2025. Detta ger oss möjlighet att, tillsammans med hyresgäster, identifiera eventuella behov av ytterligare trygghetsåtgärder.



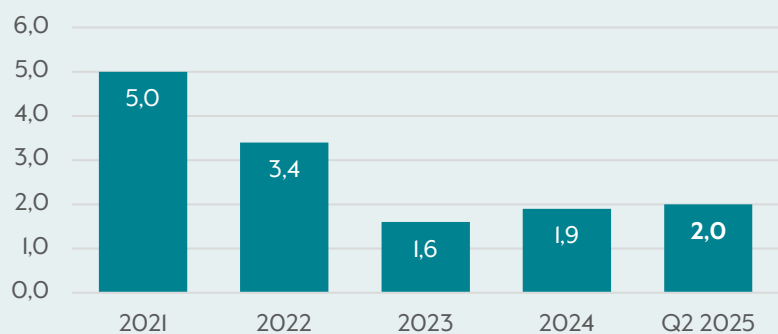
SBTi är ett internationellt initiativ där företag kan ansluta sig och få sina mål granskade för att säkerställa att de har en vetenskaplig förankring och är i linje med Parisavtalet. Initiativet är ett samarbete mellan UN Global Compact, och WWF, WRI, CDP. Över 4000 företag är idag anslutna till initiativet. Lansas målsättning är att sänka CO₂e till noll för scope 1-2 senast 2030 och för scope 3 senast 2045.

Finansiellt

BELÅNINGSGRAD, %



RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR



52 %

andel räntesäkrad
skuldportfölj

2,1 år

räntebindningstid

1,3 år

kapitalbindningstid

RÄNTEDERIVAT

Derivat	Belopp, mkr	Återstående löptid, år	Ränta* att betala, %
Swap	250	4,9	3,82
Swap	250	3,9	3,56
Swap	250	4,0	4,23
Swap	250	3,9	3,65
Swap	250	3,0	3,47
Swap	250	3,4	3,58
Swap	250	5,2	2,93
Swap	250	3,8	3,17
2 000		3,9	3,54

* Swapränta inkl. aktuell räntemarginal på banklån

Kommentarer

- Under kvartalet har ytterligare en swap om 250 mkr tecknats för att förlänga räntebindningstiden.
- Lägre styrränta tillsammans med räntederivat har inneburit förbättrad räntetäckningsgrad till 2,0 under året.
- Slutfinansiering av projekt har skett med 1,1 mdkr och samtliga av dessa är grön finansiering.
- Genomsnittlig kapitalbindning kommer att öka fin refinansiering av lån under hösten.

Resultaträkning

RESULTATRÄKNING, MSEK

	2025 jan-juni	2024 jan-juni	2024 juli- 2025 juni	2024 jan-dec
Intäkter	212,3	157,2	398,9	343,8
Fastighetskostnader	-64,1	-53,7	-113,4	-103,0
Driftnetto	148,2	103,5	285,6	240,8
Central administration	-12,9	-10,5	-24,0	-21,6
Finansnetto	-67,0	-52,2	-128,9	-114,1
Summa förvaltningsresultat	68,3	40,8	132,6	105,1
Värdeförändring derivat	-24,9	12,9	-24,2	13,6
Fastigheter, orealiserade	80,2	33,1	249,5	202,4
Resultat före skatt	123,6	86,8	357,9	321,1
Skatt	-25,5	-22,3	-92,8	-89,3
Periodens resultat	98,0	64,5	265,0	231,8

Intäkter

Intäkterna ökar med 35 % i jämförelse med samma period föregående år vilket främst beror på ökad fastighetsvolym med färdigställda projekt och förvärv av fastigheter under 2024. Årets hyresförhandlingar innebar genomsnittliga hyreshöjningar om 3,9 % i vårt bestånd vilket är i nivå med budget.

Efterfrågan på våra bostäder är fortsatt god och vid utgången av kvartalet är vakansen 1,8 %.

Driftkostnader

Fastighetskostnader ökar med 19 % till följd av ett större fastighetsbestånd och i stort är kostnaden i nivå med förväntningar. Vår omorganisation har gett god effekt och bidragit till sänkning av fastighetskostnaderna.

Driftnetto ökar med 43 % och förvaltningsresultatet med 67 % i jämförelse med samma period föregående år.

Finansnetto

Räntekostnaden ökar med 14,8 mkr. Större fastighetsvolym och slutfinansiering av projekt förklarar ökningen. Genomsnittlig ränta att betala uppgår till ca 3,28 % under kvartalet.

Värdeförändringar derivat

Räntederivat utgörs av swappar som marknadsvärderas på bokslutsdagen. Värderingen baseras på marknadens förväntningar om nivåer på långa räntor. Under året har långa räntor sjunkit vilket innebär att värdet på räntesäkringen minskar och påverkar resultatet med -24,9 mkr.

Värdeförändringar fastigheter

Externa värderingar har utförts av Cushman & Wakefield per 30 juni. Värderingarna av vårt fastighetsbestånd har ökat med 1,2 %. Vi värderar fastighetsbeståndet med extern värdering två gånger per år och nästa värdering kommer att ske vid årsskiftet.

Balansräkning

BALANSRÄKNING, MSEK

TILLGÅNGAR	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Fastigheter	8 271	7 530	8 093
Inventarier	2	3	2
Övriga fordringar	16	15	47
Kassa och bank	30	90	32
SUMMA TILLGÅNGAR	8 319	7 637	8 174
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	31	31	31
Övrigt tillskjutit kapital	3 685	3 685	3 685
Balanserad vinst	386	155	155
Periodens resultat	98	65	232
Summa eget kapital	4 199	3 935	4 103
Skulder			
Uppskjuten skatteskuld	160	66	127
Räntebärande skulder	3 875	3 515	3 813
Marknadsvärde räntederivat	46	22	22
Övriga kortfristiga skulder	39	99	109
Summa Skulder	4 120	3 702	4 071
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 319	7 637	8 174

Fastigheter

Ökning av fastighetsvärde beror på förändring från extern värdering om 80 mkr samt nedlagda kostnader i pågående projekt och investeringar i förvaltningsfastigheter.

Fastigheterna har värderats av Cushman & Wakefield per 30 juni 2025.

Fodringar och kassa

Kassan är på samma nivå som vid årsskiftet. Delar av kassaflöde under året har använts för investeringar i förvaltningsfastigheter och projekt.

Skulder

Räntebärande skulder ökar som en följd av slutfinansiering av projekt. Belåningsgraden är på 47 % vilket är i samma nivå som vid årsskiftet. Värdeökning på fastigheter förklarar ofärdrad belåningsgrad trots ökad finansiering.

Räntetäckningsgraden för senaste 12 månaderna är 2,0 jämfört med 1,7 för samma period föregående år.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld är huvudsakligen hänförlig till de orealiserade värdeförändringar som har redovisats historiskt. Förändringen under året är hänförligt till värdeförändring av fastigheter och räntederivat.

Substansvärde

Substansvärde per aktie per 30 juni 2025 framgår av bilaga till ägarrapporten.

Kassaflöde

KASSAFLÖDE, MSEK

	2025 jan-juni	2024 jan-dec
Löpande verksamheten		
Driftöverskott	148	241
Central administration	-13	-22
Betald ränta	-67	-114
Betald skatt	0	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	68	106
Förändringar av rörelsefordringar	26	-18
Förändringar av rörelseskulder	-72	-125
Kassaflöde från den löpande verksamheten	22	-37
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	0	-378
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-7	-18
Investeringar i projekt	-83	-366
Investeringar i inventarier	0	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-90	-763
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån hos kreditinstitut	74	740
Amorteringar av skuld till kreditinstitut	-8	-9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	66	730
Årets kassaflöde	-2	-69
Likvida medel vid periodens början	32	101
Likvida medel vid periodens slut	30	32

Löpande verksamhet

Kassaflödet från den löpande verksamheten är fortsatt starkt och genererar ett överskott om 68 mkr. Efter förändringar av rörelseskulder, vilket främst avser reglering av ingående leverantörsskulder i projekt, är kassaflödet från den löpande verksamheten 22 Mkr.

Investeringsverksamheten

Under året har investeringar i förvaltningsfastigheter skett om 7 mkr, vilket främst avser åtgärder kopplat till energieffektivisering. Investeringar i projekt uppgår till 83 mkr vilket avser upparbetning i projekt och slutreglering av köpeskilling. Finansiering av investeringar har skett med årets kassaflöde under året samt genom ökad belåning.

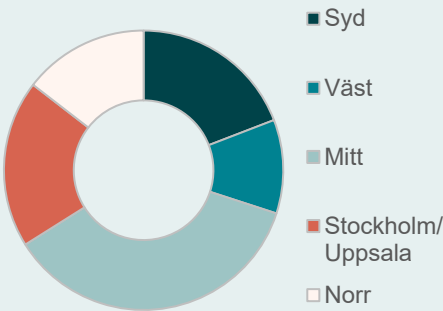
Investeringsverksamheten

Totalt har 74 mkr i nya lån upptagits i samband med utökad finansiering vid slutfinansiering av projekt.

Fastighets- och projektportfölj

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Region	Antal	Uthyrbar yta		Fastighetsvärde		Hyresvärde	
	Bostäder	Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Syd	708	38 717	2 123	1 565	38 321	84,2	2 061
Väst	401	23 439	1 936	1 059	41 734	54,6	2 152
Mitt	1 333	74 296	2 213	2 960	38 688	158,9	2 077
Stockholm/Uppsala	717	36 789	135	1 852	50 157	97,1	2 630
Norr	537	28 771	0	1 001	34 792	55,3	1 922
Totalt förvaltningsfastigheter	3 696	202 012	6 407	8 437	40 481	450,1	2 159



PÅGÅENDE PROJEKT

Väst/Syd	472	24 214	182	1 150	47 139	58,4	2 393
----------	-----	--------	-----	-------	--------	------	-------

UTVECKLINGSPROJEKT

Syd	266	16 776	0	760	45 303	40,2	2 400
-----	-----	--------	---	-----	--------	------	-------

TOTALT	4 434	243 002	6 589	10 347	41 456	548,7	2 198
---------------	--------------	----------------	--------------	---------------	---------------	--------------	--------------

Förvaltningsfastigheter

I förvaltningsfastigheter ingår avtalat förvärv av fastighet i Bräcke, Göteborg. Tillträde sker under andra kvartalet 2025. Hyresvärde inkluderar ej parkeringsplatser eller vidaredebitering av el, värme eller vatten.

Pågående projekt

Avser nyproduktionsprojekt i Lund och Partille. Fastighetsvärde är bedömt förhandsvärde och hyror är uppskattade då förhandling av hyror inte har skett än.

Utvecklingsprojekt

Lansa äger mark och har avtalat om option att förvärva ytterligare mark för uppförandet av ca 260 lägenheter i Helsingborg, Ramlösa. Detaljplan har antagits av kommunfullmäktige under juni 2025. Avtalat förvärv av byggrätt i Bräcke Göteborg, 3 000 BTA, samt utvecklings av Bräcke Park ingår ej i sammanställning då tillträde ej har skett.

LANSA

FASTIGHETER

Engelbrektsgatan 71,
412 52 Göteborg
Telefon: 010-48 80 00
Orgnummer: 559067-0260

www.lansa.se