

Q4

Januari – december
2025

LANSA
FASTIGHETER



**MILJÖ
BYGGNAD**

GULD



Sista kvartalet och 2025

När vi summerar 2025 kan vi konstatera att det har varit ett händelserikt år på många sätt. Trots den geopolitiska oron skall vi inte glömma att det finns mycket positivt i vår närhet. Med en stabilisering av räntemarknaden och en fastighetsbransch där orosmolnen till viss del har skingrats kan vi summera ett bra år.

Bostäder och särskilt moderna och hållbara bostäder är åter radarn för många investerare. Det visar att det gäller att vara långsiktig och tro på strategin. Transaktionsmarknaden har börjat komma igång och fastighetsvärden är på väg uppåt.

Under 2025 har vi utökat vår förvaltningsportfölj med 195 bostäder genom förvärv av två fastigheter i Göteborg och en i Karlstad. Vi har också påbörjat produktion av 214 lägenheter i Partille som kommer stå färdiga för inflyttning 2028.

Detaljplanen för projektet Ramlösa Port, Helsingborg har vunnit laga kraft. Detta ger oss möjlighet att utveckla 270 lägenheter i ett expansivt område. Vi har även förvärvat mark i Bräcke Park i Göteborg där vi i samarbete med Bräcke Diakoni, i en långsiktig utveckling, kommer att driva fram en detaljplan med mål att tillskapa ca 800 lägenheter.

Med 100 % miljöcertifierade fastigheter och vår mycket låga vakans om 1,3% får vi kvitto på vad tydliga mål och kompetenta medarbetare kan åstadkomma.

Lansa är i en mycket bra finansiell position. Pågående nyemission har hittills säkerställt 450 mkr i nytt kapital, vilket tillsammans med löpande kassaflöde ger möjlighet att expandera med 1,6 mkr närmaste året.

Totalavkastningen för 2025 på eget kapital landar vi in på 6,9 %. Detta är i linje med våra målsättningar och förväntningar från våra aktieägare.

Nu ser vi fram mot 2026. Med höga ambitioner att dels fortsätta expansionen selektivt med kunskap om var efterfrågan på hyresbostäder kommer att vara långsiktig och stark, dels att fortsätta leverera en hög avkastning från vår portfölj. Med starka ägare och kompetenta medarbetare är jag full av tillförsikt inför året som väntar oss.

Claes Malmkvist

VD Lansa Fastigheter AB



UNDER 2025
HAR VI BLAND ANNAT

Förvärvat
195 bostäder

Startat produktion
214 bostäder

Minskad energiförbrukning per m2
- 8 %

Certifierat fastighetsbestånd
100 %

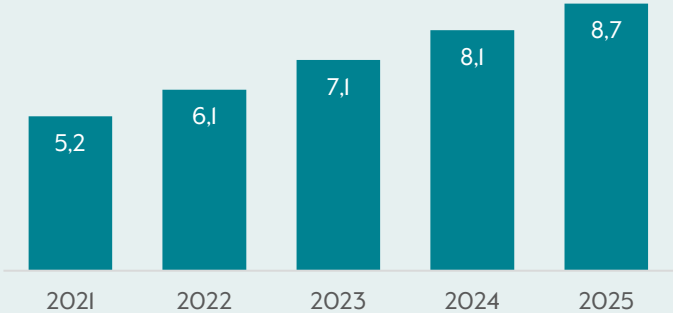
Kvartalet i sammandrag

- Uppnått 100 % miljöcertifierade fastigheter
- Förvärvat fastighet i Karlstad med 60 lägenheter
- Avtalat om förvärv av fastighet i Göteborg med 47 lägenheter
- Genomfört nyemission om 452 mkr
- Anställt förvaltare i region syd

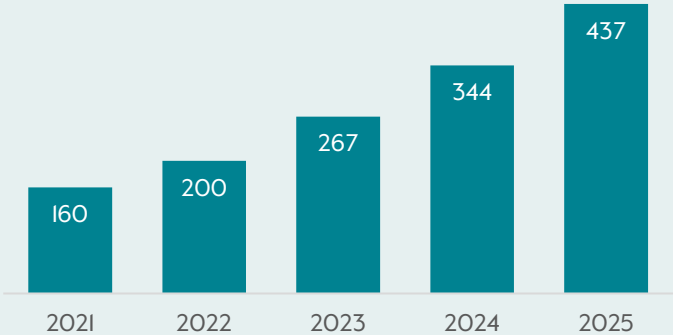
NYCKELTAL, MKR	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Hysesintäkter	436,5	343,8
Driftnetto	318,5	240,8
Förvaltningsresultat	158,3	105,1
Värdeförändring fastigheter	209,5	202,4
Värdeförändring derivat	1,5	13,6
Resultat efter skatt	282,1	231,8
Överskottsgrad, %	73	70
Vakans, %*	1,3	1,2
Belåningsgrad, %	49,5	47,1
Räntetäckningsgrad R12, ggr	2,2	1,9
Förändring substansvärde, %**	6,9	6,0
Substansvärde kr per aktie	14 174	13 408
Antal anställda	20	15

* Ekonomisk vakans under året
** Exklusive nyemission

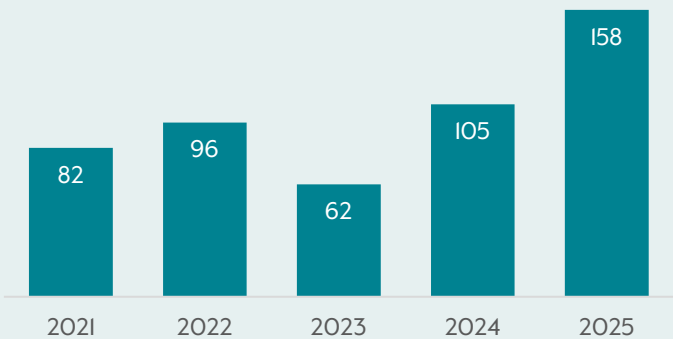
FASTIGHETSVÄRDE, MDKR



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 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.

VÅR VISION

Det gröna bostadsbolaget som får människor att känna sig stolta.



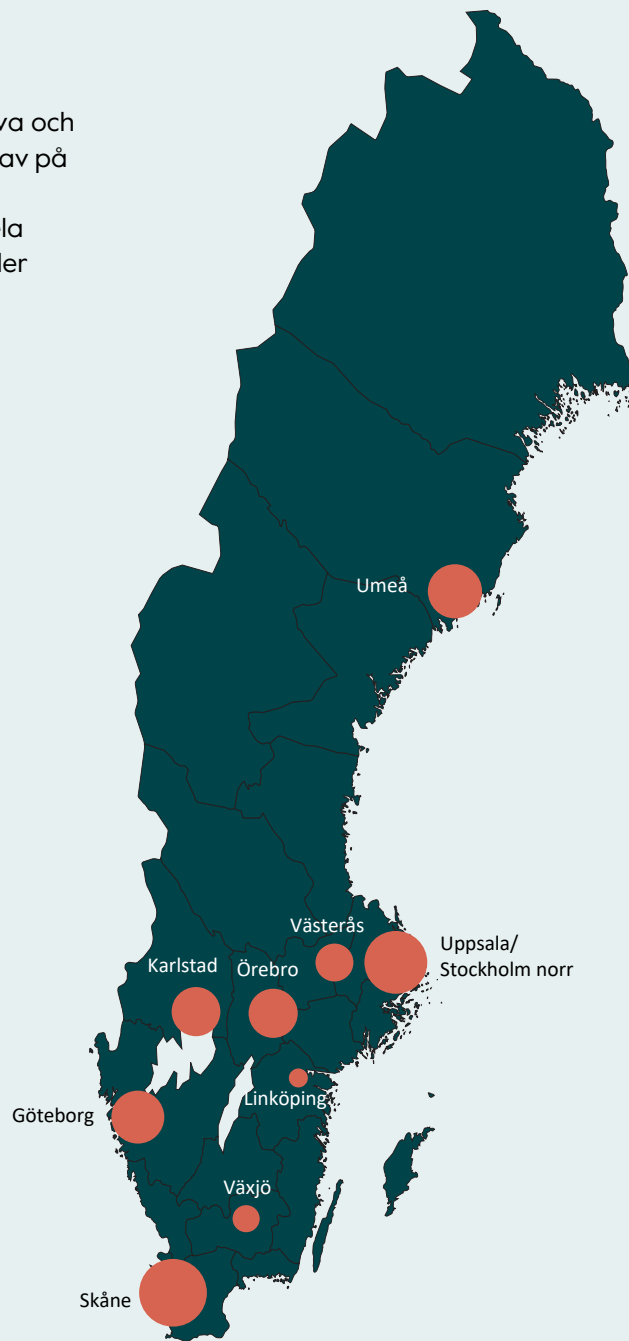
4 541

bostäder i
förvaltning och projekt



10,8

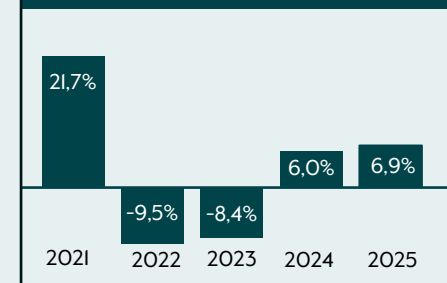
mdkr i säkerställt
fastighetsvärde



LÅNGSIKTIGA MÅL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL:

7 %



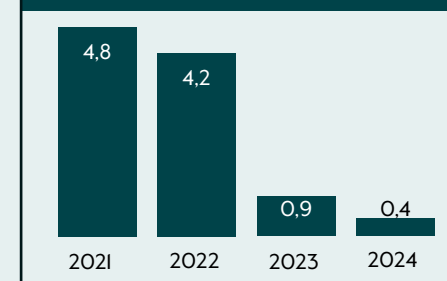
SÄKERSTÄLLT FASTIGHETSVÄRDE:

15 mdkr



UTSLÄPP AV CO₂e (KG/BOA):

nettonoll



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.

100 % miljöcertifiering

Vi kunde i november konstatera att vi äntligen uppnått 100 % miljöcertifierade fastigheter. Detta är unikt i branschen och ett resultat av ett långsikt arbete med kravställning på leverantörer i projekt samt förbättring av fastigheter för att möjliggöra certifiering. Vid förvärv av fastigheter ställer vi krav på att de skall uppfylla en certifiering enligt minst Miljöbyggnad Silver, Miljöbyggnad Silver iDrift eller Svanen. Om kraven inte uppfylls har vi alltid en färdig åtgärdsplan för att förbättra fastigheterna och certifiera dem.

Vi har även uppnått en verifiering av Miljöbyggnad Guld för fastigheten Lagerkransen i Lund. Detta är det första bostadsprojektet i trä som verifieras enligt Miljöbyggnad Guld.

Energiförbättring

För att minska miljöavtryck och samtidigt förbättra driftnetto är minskad energiförbrukning en nyckelfråga för Lansa. Trots att vi har energieffektiva fastigheter har vi under 2025 lyckats sänka energiförbrukningen i beståndet med 8 % från 74 till 68 kWh/m². Detta är under EU taxonomins gränsvärde om 81 kWh/m² och klart under Boverkets krav vid nyproduktion. För att uppnå detta har vi bland annat installerat och driftsatt solcellsanläggningar på tre fastigheter i Knivsta, Helsingborg och Växjö. I Helsingborg och Växjö 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.

Klimatriskinventering

Lansa har ett pågående arbete att säkerställa fastigheternas skydd mot klimatrisker. Riskerna omfattar klimatrisker kopplade till temperatur, vind, vatten och mark. Genomförd kartläggning ger oss underlag att vidta åtgärder för t.ex. extremvärme, erosion, jordskred och översvämningar m.m. Utförd analys visar inte på några akuta risker men en plan för nödvändiga åtgärder vid extremhändelser tas fram.

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 har under året genomfört områdesträffar med hyresgäster på flertalet av våra fastigheter och detta skall genomföras årligen för varje fastighet. Utöver detta har vi även genomfört särskilda trygghetsvandringar på flertalet fastigheter. Direktdialogen och mötet med hyresgäster är viktigt men vi genomför även mätningar av hyresgästernas upplevda tryggheten och identifierar de områden som kan förbättras.

Under året har vårt trygghetsindex ökat med 1,9 procentenheter. Vi har nu 86,7 % i trygghetsindex, vilket är 4,5 procentenheter över branschmedelvärdet.



100 %

andel miljöcertifiering



84 %

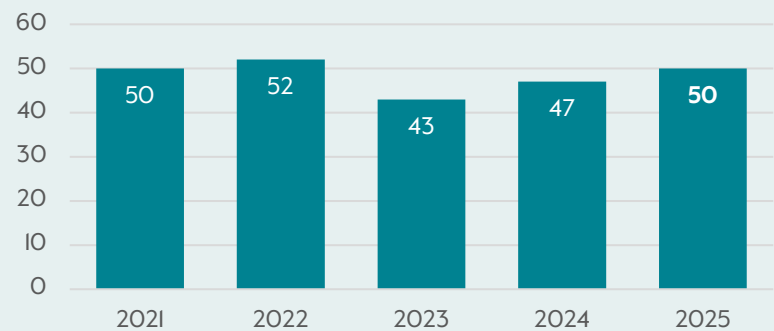
grön finansiering

”Att certifiera hela sin fastighetsportfölj är en betydande prestation som visar både mod och långsiktig handlingskraft. Lansa Fastigheter visar tydligt att systematiskt hållbarhetsarbete skapar värde över tid. Det är inspirerande att se ett fastighetsbolag ta ett helhetsgrepp om sitt hållbarhetsarbete och samtidigt visar hur certifieringar kan vara ett strategiskt verktyg för att nå sina uppsatta mål.”

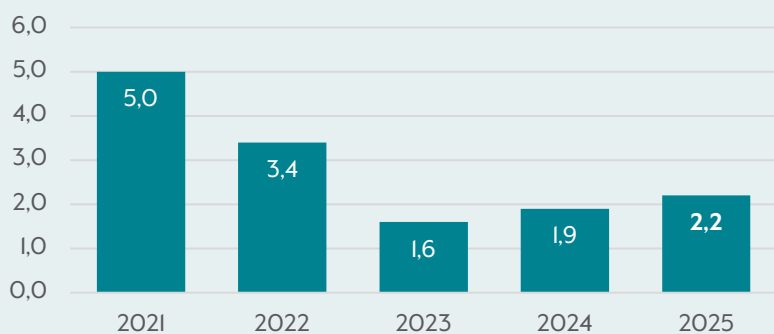
Amanda Axelsson, chef för Miljöbyggnad och Miljöbyggnad iDrift på Sweden Green Building Council.

Finansiellt

BELÅNINGSGRAD, %



RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR



47 %

andel räntesäkrad
skuldportfölj

1,6 år

räntebindningstid

1,0 år

kapitalbindningstid

RÄNTEDERIVAT

Derivat	Belopp, mkr	Återstående löptid, år	Ränta* att betala, %
Swap	250	4,4	3,82
Swap	250	3,4	3,58
Swap	250	3,5	4,23
Swap	250	4,7	2,93
Swap	250	2,5	3,47
Swap	250	3,3	3,17
Swap	250	2,9	3,59
Swap	250	2,0	3,56
2 000		3,4	3,54

* Swapränta inkl. aktuell räntemarginal på banklån

Kommentarer

- Grön finansiering om 260 mkr har upptagits på tidigare obelånade fastigheter. Kapitalet skall användas för fortsatt expansion och kommande tillträden.
- Lägre styrränta tillsammans med räntederivat har inneburit förbättrad räntetäckningsgrad till 2,2 under året.
- Genomsnittlig kapitalbindning kommer att öka vid refinansiering av lån i närtid.

Resultaträkning

RESULTATRÄKNING, MSEK

	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Intäkter	436,5	343,8
Fastighetskostnader	-118,1	-103,0
Driftnetto	318,5	240,8
Central administration	-25,3	-21,6
Finansnetto	-134,9	-114,1
Summa förvaltningsresultat	158,3	105,1
Värdeförändring derivat	1,5	13,6
Fastigheter, orealiserade	209,5	202,4
Resultat före skatt	369,4	321,1
Skatt	-87,3	-89,3
Periodens resultat	282,1	231,8

Intäkter

Intäkterna ökar med 92,7 mkr, 27 % i jämförelse med samma period föregående år vilket främst beror på ökad fastighetsvolym med färdigställda projekt och förvärv av fastigheter. 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 under året har vi haft en ekonomisk vakans om 1,3 %.

Driftkostnader

Fastighetskostnader ökar med 15,1 mkr, 15 % till följd av ett större fastighetsbestånd och är i nivå med förväntningar. Vår omorganisation har gett god effekt och bidragit till sänkning av fastighetskostnaderna.

Driftnetto ökar med 32 % och förvaltningsresultatet med 51 % i jämförelse med samma period föregående år. Förklaringen till ökat förvaltningsresultat är att driftnettot ökar mer än räntekostnader.

Finansnetto

Räntekostnaden ökar med 20,8 mkr. Större fastighetsvolym och slutfinansiering av projekt förklarar ökningen. Vi har även utökat befintlig belåning och likviden skall användas vid tillträden av fastigheter under första kvartalet 2026. Detta kommer bidra till ökad avkastning på eget kapital. Genomsnittlig ränta att betala vid utgången av året uppgår till 3,1 % inklusive effekter från derivatportfölj.

Värdeförändringar derivat

Räntederivat utgörs av swapar som marknadsvärderas på bokslutsdagen. Värderingen baseras på marknadens förväntningar om nivåer på långa räntor. Under året har långa räntor sjunkit för att sedan öka igen vilket innebär att värdet på räntesäkringen i princip är oförändrad, + 1,5 mkr.

Värdeförändringar fastigheter

Externa värderingar har utförts av Cushman & Wakefield och Newsec per 31 december. Värderingarna av vårt fastighetsbestånd har ökat med 2,5 %. Vi värderar fastighetsbeståndet med extern värdering två gånger per år och nästa värdering kommer att ske vid halvårsbokslutet 2026.

Balansräkning

BALANSRÄKNING, MSEK

TILLGÅNGAR	2025-12-31	2024-12-31
Fastigheter	8 692	8 093
Inventarier	2	2
Fordringar på ägare	448	-
Övriga fordringar	44	47
Kassa och bank	248	32
SUMMA TILLGÅNGAR	9 435	8 174
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	34	31
Övrigt tillskjutet kapital	4 133	3 685
Balanserad vinst	385	155
Periodens resultat	282	232
Summa eget kapital	4 835	4 103
Skulder		
Uppskjuten skatteskuld	215	127
Räntebärande skulder	4 299	3 813
Marknadsvärde räntederivat	20	22
Övriga kortfristiga skulder	67	109
Summa Skulder	4 601	4 071
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 435	8 174

Fastigheter

Ökning av fastighetsvärde beror på förändring från extern värdering, nedlagda kostnader i pågående projekt, förvärv av förvaltningsfastighet i Karlstad samt investeringar i förvaltningsfastigheter.

Fastigheterna har värderats av Cushman & Wakefield och Newsec per 31 december 2025. Nästa värdering sker vid halvårsbokslutet.

Fodringar och kassa

Ökad extern finansiering har stärkt kassan vid bokslutsdagen. Kassan skall användas till kommande förvärv och tillträden av fastigheterna i Bräcke och Kallebäck, båda i Göteborg.

Skulder

Räntebärande skulder ökar som en följd av slutfinansiering av projekt och utnyttjande av balansräkning för expansion. Belåningsgraden uppgår till 49,5 %. Räntetäckningsgraden för senaste 12 månaderna är 2,2 ggr jämfört med 1,9 för samma period föregående år. Enligt finanspolicy och finansieringsvillkor skall räntetäckningsgraden inte understiga 1,5 ggr.

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 31 december 2025 framgår av bilaga till ägarrapporten.

Kassaflöde

KASSAFLÖDE, MSEK

	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Löpande verksamheten		
Driftöverskott	319	241
Central administration	-25	-22
Betald ränta	-135	-114
Betald skatt	-5	-
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	154	106
Förändringar av rörelsefordringar	3	-18
Förändringar av rörelseskulder	-42	-125
Kassaflöde från den löpande verksamheten	115	-37
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-140	-378
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-15	-18
Investeringar i projekt	-234	-366
Investeringar i inventarier	-	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-389	-763
Finansieringsverksamheten		
Inbetald nyemission	4	-
Upptagna lån hos kreditinstitut	509	740
Amorteringar av skuld till kreditinstitut	-23	-9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	490	730
Årets kassaflöde	216	-69
Likvida medel vid periodens början	32	101
Likvida medel vid periodens slut	248	32

Driftöverskott

Driftöverskottet genererar ett fortsatt starkt kassaflöde och för 2025 uppgår det till 319 mkr. Ett bostadsbestånd med höga intäkter och låg vakans i kombination med låga driftkostnader bidrar till detta.

Löpande verksamhet

Kassaflödet från den löpande verksamheten genererar ett överskott om 154 mkr före förändring av rörelsekapital. Förbättringen i jämförelse med tidigare år förklaras av att driftnettot ökar mer än räntekostnader. Att finansieringskostnaderna inte ökar i samma takt som driftnetto beror på lägre styrränta under 2025.

Investeringsverksamheten

Under året har vi förvärvat förvaltningsfastighet i Karlstad för 140 mkr. Investeringar i projekt uppgår till 234 mkr och hänförs till upparbetning i projekt, slutreglering av köpeskilling samt tillträde av mark för projektet Kronan, Partille. Investeringar i förvaltningsfastigheter har skett med 15 mkr, vilket främst avser åtgärder kopplat till energieffektivisering. Finansiering av investeringar har skett med årets kassaflöde samt ökad belåning.

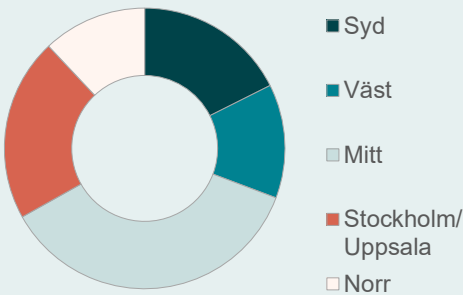
Finansieringsverksamheten

Totalt har nya lån ökat med 509 mkr varav 74 mkr vid slutfinansiering av projekt, 260 mkr genom upplåning på obelånade fastigheter och 175 mkr i utökad befintlig finansiering.

Fastighets- och projektportfölj

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Region	Antal	Uthyrbar yta		Fastighetsvärde		Hyresvärde	
	Bostäder	Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Syd	708	38 213	2 123	1 610	39 915	81,1	2 011
Väst	448	26 432	1 985	1 249	43 953	60,5	2 129
Mitt	1 393	77 800	2 213	3 112	38 894	166,6	2 082
Stockholm/Uppsala	717	36 789	135	1 884	51 024	97,3	2 635
Norr	537	28 771	0	1 005	34 931	55,3	1 922
Totalt förvaltningsfastigheter	3 803	208 005	6 456	8 860	41 313	461,8	2 149



PÅGÅENDE PROJEKT

Väst/Syd	472	24 214	182	1 150	47 139	62,1	2 545
----------	-----	--------	-----	-------	--------	------	-------

UTVECKLINGSPROJEKT

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

TOTALT	4 541	248 995	6 638	10 770	42 131	563	2 203
---------------	--------------	----------------	--------------	---------------	---------------	------------	--------------

Förvaltningsfastigheter

I förvaltningsfastigheter ingår avtalade förvärv av fastigheterna i Bräcke och Kallebäck, Göteborg . Tillträde sker i under januari och februari 2026. 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 juli 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: 010-448 80 00
Orgnummer: 559067-0260

www.lansa.se