

Q1

Januari – mars
2026



LANSA
FASTIGHETER

Solkvarteret, Malmö

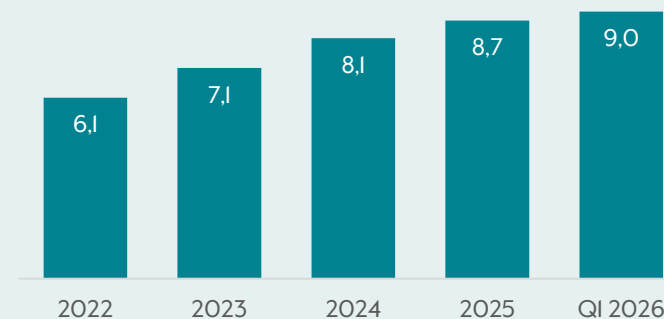
Kvartalet i sammandrag

- Förvärvat fastighet i Hyllie Malmö med 85 lägenheter
- Tillträtt fastighet i Göteborg med 47 lägenheter
- Anställt tre medarbetare inom uthyrning/kundservice och eftermarknad
- Implementerat AI styrning för fjärrvärme på två fastigheter i Örebro
- Utökat laddstationer för elbilsladdning i Örebro

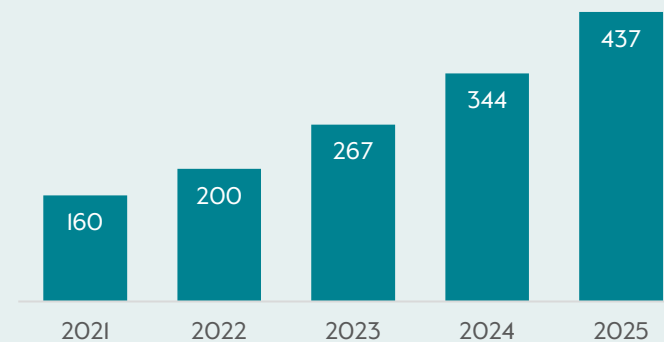
NYCKELTAL, MKR	2026 jan-mars	2025 jan-mars	2025 apr- 2026 mars	2025 jan - dec
Hysesintäkter	116,7	105,2	448,0	436,5
Driftnetto	80,9	73,0	324,9	-119,5
Förvaltningsresultat	37,2	33,2	158,3	154,3
Värdoförändring fastigheter	0,0	0,0	212,5	212,5
Värdoförändring derivat	29,4	8,1	22,8	1,5
Resultat efter skatt	50,2	30,8	299,1	280,5
Överskottsgrad, %	69	69	73	73
Vakans, %	2,5*	1,0	1,3	1,3
Belåningsgrad, %	49,2	47,6	49,5	46,6
Räntetäckningsgrad R12, ggr	2,0	2,0	2,2	2,1
Förändring substansvärde, %	1,0	0,8	5,9	5,6
Substansvärde kr per aktie	14 308	13 509	14 308	14 165
Antal anställda	22	15	22	19

* Ekonomisk vakans under året inklusive pågående uthyrning av nyproduktion

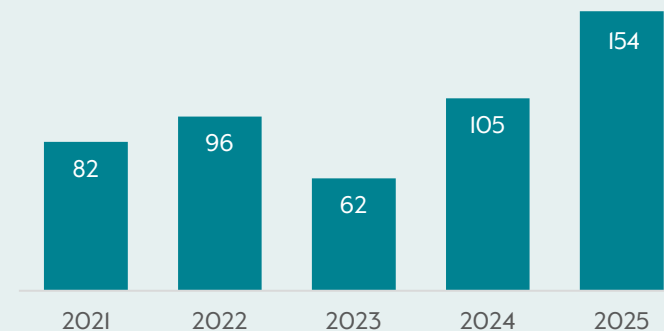
FASTIGHETSVÄRDE, MDKR



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.



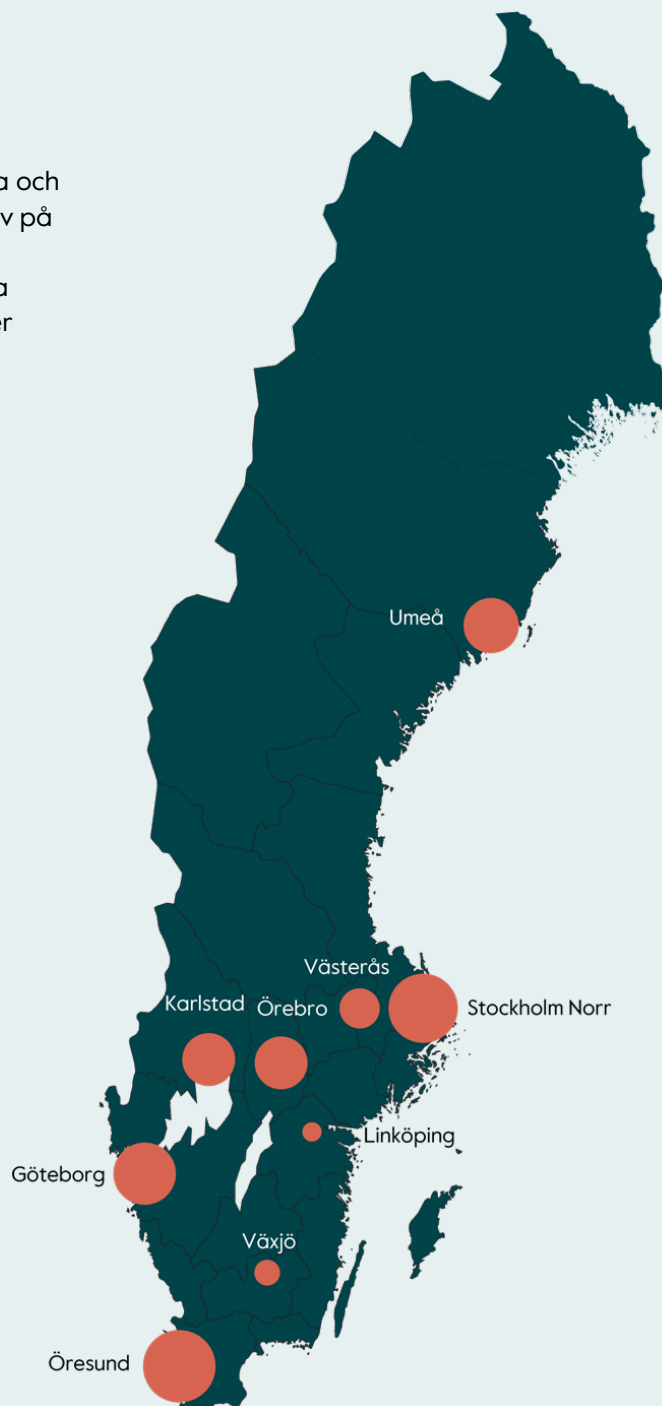
4 631

bostäder i
förvaltning och projekt



11

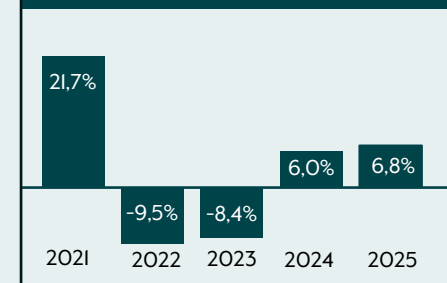
mdkr i säkerställt
fastighetsvärde



LÅNGSIKTIGA MÅL

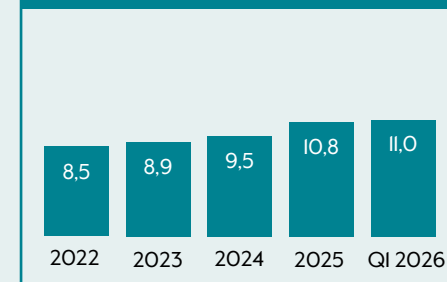
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL:

7%



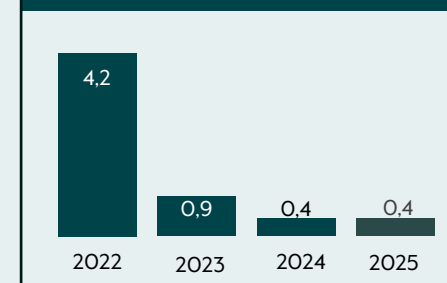
SÄKERSTÄLLT FASTIGHETSVÄRDE:

15 mdkr



UTSLÄPP AV CO₂e (KG/BOA):

nettonoll



Kvartalet som gått

Omvärld och marknad

Tyvärre kan vi konstatera att den geopolitiska oron fortsatt är ett faktum. Under de senaste veckorna har vi sett stora svängningar på räntemarknad och börser som en följd av kriget i Iran och ökade oljepriser. I skrivande stund är utvecklingen osäker och även vilka långsiktiga effekter det kan få på världsekonomin och Sveriges ekonomi.

Lansas affär eller strategi framåt har inte påverkats av situationen. Vi följer utvecklingen avseende inflation och räntemarknad och utvärderar löpande om åtgärder behöver vidtas. Hyresrätten är ett tryggt boendalternativ under oroliga tider och vi bedömer inte att efterfrågan kommer att minska med anledning av rådande läge.

Inflationen, KPIF, i Sverige var under mars 1,6 vilket är lägre än förväntat. Detta tillsammans med en svagare BNP utveckling gör Riksbankens räntebeslut svårbedömt. Många har prisat in en eller två räntehöjningar under 2026 som en effekt av ökade oljepriser vilket kan spilla över på priser för andra varor. Just nu är ränteutvecklingen osäker men Lansa befinner sig i en bra situation med en belåningsgrad om 49 % där hälften av låneportföljen är säkrad med derivat med en genomsnittlig löptid på 3,7 år.

Bostadsrättsmarknaden såg ut att vara på svag uppgång men den senaste tidens utveckling kan göra hushållen mer försiktiga. Vi ser inte att konkurrensen från bostadsrättsmarknaden ökar nämnvärt trots lättnader i bolånekrav. Vi bibehåller en fortsatt låg vakans om ca 1 % i förvaltningsbeståndet. Vi kan dock se att förstagångsuthyrning i enskilda nyproduktionsprojekt tar något längre tid och vårt projekt i Järfälla har vid bokslutsdagen 80 % uthyrningsgrad. Särskilt dedikerade resurser sätts in för att hantera konkurrensen vid uthyrning. Järfälla är ett område där utbudet har ökat snabbt på kort tid men vi ser att vi löpande tecknar hyresavtal.

Årets hyresförhandlingar är nu klara och även i år har vi fått kompensation för höginflationsåren. Årets höjning uppgår i genomsnitt till 2,7 %.

Transaktionsmarknaden har visat en något ökande aktivitet under det senaste halvåret. Det finns ett stort intresse främst från internationella investerare att investera på den svenska marknaden och då med fokus på storstäderna. Fortsatt finns det flera nettosäljare på marknaden men prisnivåer i de senaste transaktionerna visar på en försiktig uppgång. Vi förväntar oss inga stora förändringar av yielder men med ökade driftnetton bedömer vi att våra fasligheter kommer ha en positiv utveckling

Nyemission

Som tidigare informerats om så pågår nyemissionen fram till 1 juni 2026. Av de 1,5 mdkr som utgjorde utrymmet i nyemissionen återstår ett utrymme om 1 mdkr. Emissionen riktas nu även till externt kapital med liknanden ägaragenda som LF.

Organisation

Under kvartalet har vi välkomnat tre nya medarbetare till Lansa. Med detta stärker vi upp uthyrning, kundservice samt eftermarknadsarbetet i takt med ökade volymer.

Förvärv och kommande projekt

Under kvartalet har vi förvärvat och tillträtt fastigheten Solkvarteret i Hyllie Malmö. Hyllie är en förstad till Malmö och Köpenhamn med en stor efterfrågan på bostäder. Byggnaden färdigställdes under 2022 och inrymmer 85 lägenheter med bruksvärdeshyra som därmed beräknas få en gynnsam utveckling av hyreshöjningar. Certifiering av fastigheten enligt Miljöbyggnad i drift guld har påbörjats.

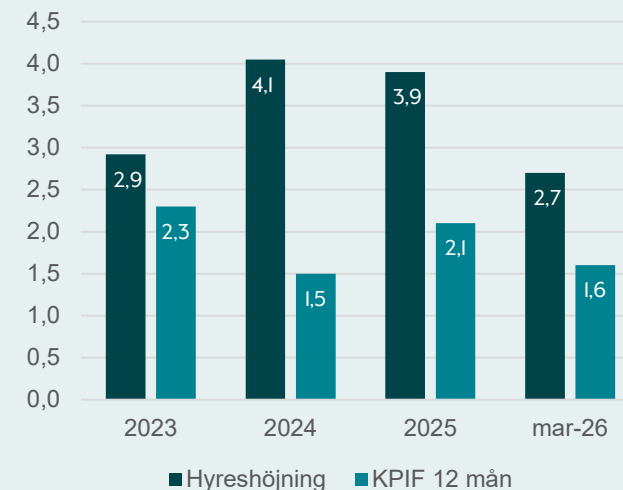
Under kvartalet har vi vidare tecknat avsiktsförklaring för förvärv av två fastigheter med 227 lägenheter i Malmö samt ett projekt i Göteborgsregionen med ca 120 lägenheter.

En mindre kommersiell fastighet i Växjö, Mjölner 6 har avyttrats under kvartalet. Fastigheten var tänkt att utvecklas till bostäder men vi har bedömt att andra marknader skall prioriteras vid investeringar. Försäljningen har gett ett mindre positivt resultat.



Solkvarteret, Malmö

Hyreshöjningar jämfört med inflation, %



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

De senaste årens förbättringar i energiprestandan har inneburit minskat miljöavtryck och förbättrat driftnetto. Under 2026 fortsätter utbyggnaden av solceller och batterilagring. Utöver detta installerar vi ny teknik med AI styrning av fjärrvärmerna för att säkerställa optimal drift. Under kvartalet har vi implementerat tekniken på två fastigheter i Örebro och har även påbörjat pilottest på fyra andra fastigheter. Under 2025 sänkte vi energiförbrukningen i beståndet med 8 % till 68 kWh/m². Detta innebär att vårt bestånd är bland de 5 % bäst presterande flerbostadshusen i Sverige. För jämförelse är EU taxonomins gränsvärde om 81 kWh/m².

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. Under 2026 är 10 områdesträffar med hyresgäster inplanerade och samtliga anställda skall medverka vid minst ett tillfälle. Direktdialogen och mötet med hyresgäster är viktigt men vi genomför även mätningar av hyresgästernas upplevda trygghet och identifierar de områden och konkreta åtgärder som kan förbättras.

Under 2025 ökade vårt trygghetsindex ökat med 1,9 procentenheter. Vi har ett trygghetsindex på 86,7 %, vilket är 4,5 procentenheter över branschmedelvärdet. Årets mål är 88 % och det långsiktiga målet 90 %.

100 % miljöcertifiering

Under 2025 nådde vi målet om 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. Vi kommer att förvärva fastigheter som saknar certifiering men vi säkerställer alltid att vi har en åtgärdsplan för att uppnå certifiering. Beståndet skall minst vara certifierat med Miljöbyggnad Silver, Miljöbyggnad Silver iDrift eller Svanen.

Vetenskapligt förankrade CO₂e mål

Målet för reduktion av CO₂e avtryck är ett av våra viktigaste och mest utmanande mål. Under 2025 fick vi 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. En stor del av våra direkta utsläpp är hänförligt till fjärrvärmeverkens utsläppsfaktorer. Vi säkerställer att vi köper den energimix som har minst avtryck och fortsätter ställa krav på fjärrvärmeverken där vi kräver förbättringar av utsläppsfaktorerna. Detta för att Lansa och branschen ska kunna ta nästa steg mot netto noll.

Klimatrisinventering

Lansa har ett pågående arbete för 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.



100 %

andel miljöcertifiering



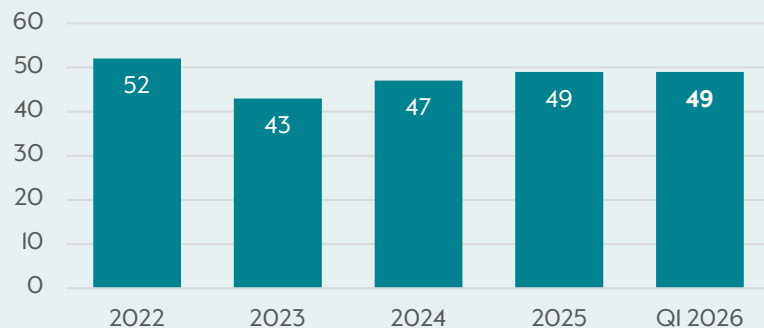
84 %

grön finansiering



Finansiellt

BELÅNINGSGRAD, %



51 %

andel räntesäkrad
skuldportfölj

3,2 %

aktuell ränta att betala inkl.
derivatportfölj

1,9 år

räntebindningstid

1,0 år

kapitalbindningstid

RÄNTEDERIVAT

Derivat	Belopp, mkr	Återstående löptid, år	Ränta* att betala, %
Swap	500	4,9	3,38
Swap	250	4,5	2,94
Swap	250	4,2	3,83
Swap	250	3,3	4,24
Swap	250	3,2	3,59
Swap	250	3,1	3,18
Swap	250	2,7	3,60
Swap	250	2,3	3,48
	2 250	3,7	3,51

* Swapränta inkl. aktuell räntemarginal på banklån

Kommentarer

- Ny lån har tecknats om 150 mkr, Refinansiering av grönt lån har skett med 210 mkr.
- En swap har förlängts under kvartalet, derivatportföljen har även utökats med 250 mkr med en löptid om 5 år.
- Räntebas för skuldportföljen är 3 mån stibor. Trots att styrräntan fortsatt är oförändrad har Stibor 3 mån ökat med ca 20 baspunkter vilket innebär en mindre ökning av genomsnittsränta att betala.
- Genomsnittlig kapitalbindning kommer att öka vid refinansiering av lån under andra kvartalet.

Resultaträkning

RESULTATRÄKNING, MSEK

	2026 jan-mars	2025 jan-mars	2025 april- 2026 mars	2025 jan-dec
Intäkter	116,7	105,2	448,0	436,5
Fastighetskostnader	-35,8	-32,2	-123,1	-119,5
Driftnetto	80,9	73,0	324,9	317,0
Central administration	-7,2	-6,5	-28,5	-27,8
Finansnetto	-36,5	-33,3	-138,1	-134,9
Summa förvaltningsresultat	37,2	33,2	158,3	154,3
Värdeförändring derivat	29,4	8,1	22,8	1,5
Fastigheter, realiserade	0,8	0,0	0,8	0,0
Fastigheter, orealiserade	0,0	0,0	212,5	212,5
Resultat före skatt	67,5	41,3	394,5	368,3
Skatt	-17,3	-10,5	-94,6	-87,8
Periodens resultat	50,2	30,8	299,9	280,5

Intäkter

Intäkterna ökar med 11 % i jämförelse med samma period föregående år vilket främst beror på ökad fastighetsvolym genom förvärv av fastigheter. Årets hyresförhandlingar innebar genomsnittliga hyreshöjningar om 2,7 % i beståndet.

Efterfrågan på våra bostäder är fortsatt god och vid utgången av kvartalet är vakansen 2,5 %. Exklusive förstagångsuthyrning i nyproduktionsprojekt är vakansen 1,0 %

Driftkostnader

Fastighetskostnader ökar med 11 % vilket är i linje med ökningen i fastighetsbeståndet. I stort är kostnaden i nivå med förväntningar.

Driftnetto ökade med 11 % och förvaltningsresultatet med 10 % jämfört med samma period föregående år.

Finansnetto

Räntekostnaden ökar med 3,2 mkr vilket förklaras av ökad skuldportfölj vid nya förvärv samt ökad belåningsgrad. Genomsnittlig ränta att betala vid utgången av perioden uppgår till 3,2 % inklusive effekter från derivatportfölj.

Värdeförändringar derivat

Räntederivat utgörs av swapar som marknadsvärderas baserat på marknadens förväntningar om nivåer på långa räntor. Under kvartalet har långa räntor stigit vilket innebär att värdeförändring av swapen ger en positiv effekt med 29 mkr.

Avyttring av fastigheter

En fastighet har avyttrats under kvartalet genom försäljning av dotterbolaget Lansa Mjölner 6 AB. Försäljningen resulterade i en koncernmässig realisationsvinst om 0,8 mkr.

Värdeförändringar fastigheter

Ingen extern värdering av fastighetsbeståndet har genomförts under första kvartalet. Nästa värdering sker vid halvårsbokslutet och genomförs av två externa värderingsinstitut. Lansa värderar fastighetsbeståndet med extern värdering två gånger per år.

Balansräkning

BALANSRÄKNING, MSEK

TILLGÅNGAR	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
Fastigheter	9 025	8 157	8 682
Inventarier	2	2	2
Fordringar på ägare	448	0	448
Marknadsvärde räntederivat	9	0	0
Övriga fordringar	50	15	64
Kassa och bank	85	50	248
SUMMA TILLGÅNGAR	9 620	8 224	9 444
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	34	31	34
Övrigt tillskjutet kapital	4 133	3 685	4 133
Balanserad vinst	665	387	385
Periodens resultat	50	30	280
Summa eget kapital	4 881	4 132	4 832
Skulder			
Uppskjuten skatteskuld	227	140	215
Räntebärande skulder	4 442	3 880	4 299
Marknadsvärde räntederivat	0	13	20
Övriga kortfristiga skulder	70	58	78
Summa Skulder	4 739	4 091	4 612
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 620	8 224	9 444

Fastigheter

Ökning av fastighetsvärde beror på tillträde av två förvaltningsfastigheter i Göteborg och Malmö, totalt 308 mkr. Nedlagda kostnader i pågående projekt uppgår till 60 mkr och investeringar i förvaltningsfastigheter 3 mkr.

Under kvartalet har ingen ny värdering skett och nästa externa värdering sker i samband med halvårsbokslutet.

Marknadsvärde räntederivat

Vid utgången av kvartalet har derivatportföljen ett positivt marknadsvärde och redovisad som tillgång om 9 mkr. Under jämförelseperioderna var värdet negativt och redovisades som en skuld. Marknadsvärdet på portföljen avgörs av marknadens förväntningar på långa räntor som fram till bokslutsdagen hade stigit.

Fordringar och kassa

Kassan har minskat med 163 mkr under perioden. Kassan har avvänts i samband med tillträden av fastigheter i Göteborg och Malmö samt i nyproduktionsprojekt Kronan, Partille.

Skulder

Räntebärande skulder ökar som en följd av nyttjande av balansräkning för expansion. Belåningsgraden uppgår till 49,2 % och är oförändrad under kvartalet.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld är huvudsakligen hänförlig till de orealiserade värdeförändringar som har redovisats historiskt.

Substansvärde

Substansvärde per aktie per 31 mars 2026 framgår av bilaga till ägarrapporten.

Kassaflöde

KASSAFLÖDE, MSEK

	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 apr- 2026 mar	2025 jan-dec
Löpande verksamheten				
Driftöverskott	81	73	325	317
Central administration	-7	-7	-28	-28
Betald ränta	-37	-33	-139	-135
Betald skatt	-1	-1	-3	-3
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	36	32	155	151
Förändringar av rörelsefordringar	12	33	-34	-13
Förändringar av rörelseskulder	-9	-51	7	-34
Kassaflöde från den löpande verksamheten	39	15	128	104
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-308	-	-447	-139
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-3	-2	-22	-21
Investeringar i projekt	-60	-62	-214	-215
Försäljning av fastigheter	29	-	29	-
Investeringar i inventarier	-1	-	-2	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-343	-64	-656	-376
Finansieringsverksamheten				
Inbetald nyemission	-	-	4	4
Upptagna lån hos kreditinstitut	150	73	585	508
Amorteringar av skuld till kreditinstitut	-9	-6	-26	-23
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	141	67	563	489
Periodens kassaflöde	-163	18	35	217
Likvida medel vid periodens början	248	32	50	31
Likvida medel vid periodens slut	85	50	85	248

Driftöverskott

Driftöverskottet uppgår till 81 mkr för perioden. Ökningen beror på tillträdde fastigheter i Karlstad, dec 2025, samt i Göteborg under januari 2026. Årets hyreshöjning om 2,7 % får även påverkan under kvartalet.

Löpande verksamhet

Kassaflödet från den löpande verksamheten genererar ett överskott om 36 mkr före förändring av rörelsekapital. Förbättringen i jämförelse med samma period tidigare år förklaras främst av att driftnettot ökar mer än räntekostnader. Att finansieringskostnaderna inte ökar i samma takt som driftnetto beror på lägre styrränta under 2026.

Investeringsverksamheten

Under kvartalet har vi har vi förvärvat en förvaltningsfastighet i Malmö samt en fastighet i Göteborg för totalt 308 mkr. Investeringar i projekt uppgår till 60 mkr och hänförs till upparbetning i projekt Kronan i Partille. Investeringar i förvaltningsfastigheter har skett med 3 mkr, vilket främst avser åtgärder kopplat till energieffektivisering. Finansiering av investeringar har skett med ingående kassa samt ökad belåning.

Under perioden har fastigheten Mjölner 6 i Växjö avyttrats. Försäljning skedde till bokfört värde.

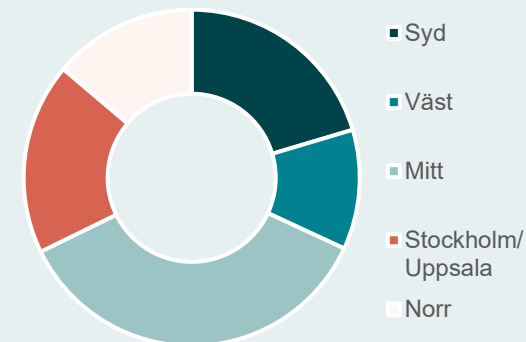
Finansieringsverksamheten

Totalt har nya lån ökat med 150 mkr i samband med förvärv av fastigheter.

Fastighets- och projektportfölj

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Region	Antal	Uthyrbar yta		Fastighetsvärde		Hyresvärde	
	Bostäder	Bostäder	Lokaler	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Syd	793	42 362	575	1 755	40 867	92,4	2 151
Väst	448	26 432	1 985	1 249	43 953	62,9	2 213
Mitt	1 394	77 860	2 213	3 112	38 864	169,0	2 110
Stockholm/Uppsala	717	36 789	135	1 884	51 024	99,2	2 686
Norr	537	28 771	0	1 005	34 931	56,6	1 968
Totalt förvaltningsfastigheter	3 889	212 214	4 908	9 005	41 473	480,0	2 211



PÅGÅENDE PROJEKT

Väst/Syd	472	24 214	182	1 220	50 008	62,3	2 554
----------	-----	--------	-----	-------	--------	------	-------

UTVECKLINGSPROJEKT

Syd	270	16 800	0	760	45 303	40,3	2 400
-----	-----	--------	---	-----	--------	------	-------

TOTALT	4 631	253 228	5 090	10 985	42 524	583	2 256
---------------	--------------	----------------	--------------	---------------	---------------	------------	--------------

Förvaltningsfastigheter

I förvaltningsfastigheter ingår avtalat förvärv av fastighet i Bräcke, Göteborg. Tillträde sker i under andra kvartalet 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