

Q2

Januari – juni
2026

LANSA
FASTIGHETER

Solkvarteret, Malmö

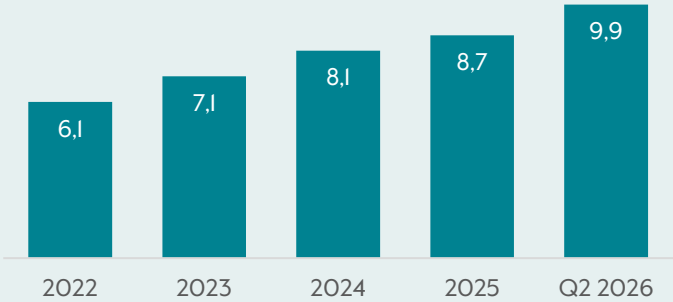
Kvartalet i sammandrag

- Förvärvat projektet Kronan etapp 2 i Partille med 116 lägenheter
- Tecknat avtal för förvärv av två fastigheter med 227 lägenheter i Malmö
- Tillträde och inflyttning i Bona Terra i Lund, 258 lägenheter
- Ny fastighetschef tillträdde under juni

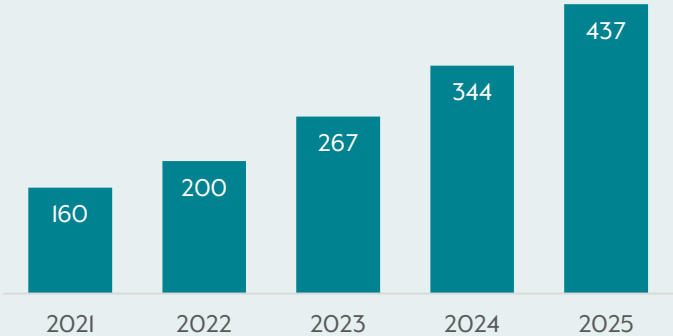
NYCKELTAL, MKR	2026 jan-juni	2025 jan-juni	2025 juli- 2026 juni	2025 jan - dec
Hysesintäkter	239,8	212,3	464,0	436,5
Driftnetto	171,1	148,3	339,9	317,0
Förvaltningsresultat	79,5	68,3	165,6	154,3
Värdeförändring fastigheter	148,1	80,2	280,4	212,5
Värdeförändring derivat	0,1	-24,9	26,5	1,5
Resultat efter skatt	173,7	98,0	356,2	280,5
Överskottsgrad, %	71	70	73	73
Vakans, %	2,5	1,8	2,4	1,3
Belåningsgrad, %	52,4	46,8	52,4	49,5
Räntetäckningsgrad R12, ggr	2,0	2,0	2,0	2,1
Förändring substansvärde, %	3,5	2,4	6,9	5,6
Förändring EPRA NRV*, %	4,4	3,7	7,7	6,9
Substansvärde kr per aktie	14 668	13 726	14 668	14 165
EPRA NRV* kr per aktie	15 512	14 401	15 512	14 854
Antal anställda	24	19	24	19

* Substansvärde med återläggning av redovisad uppskjuten skatt och värde på derivat

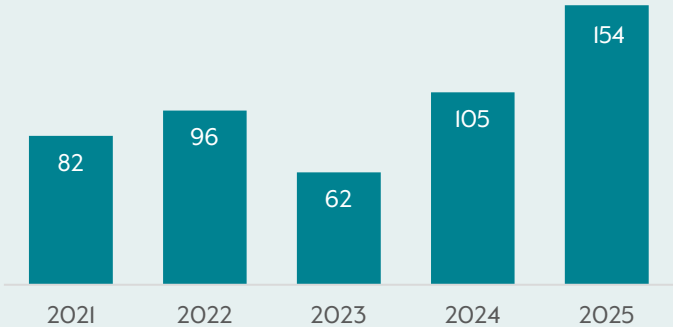
FASTIGHETSVÄRDE, MDKR



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.



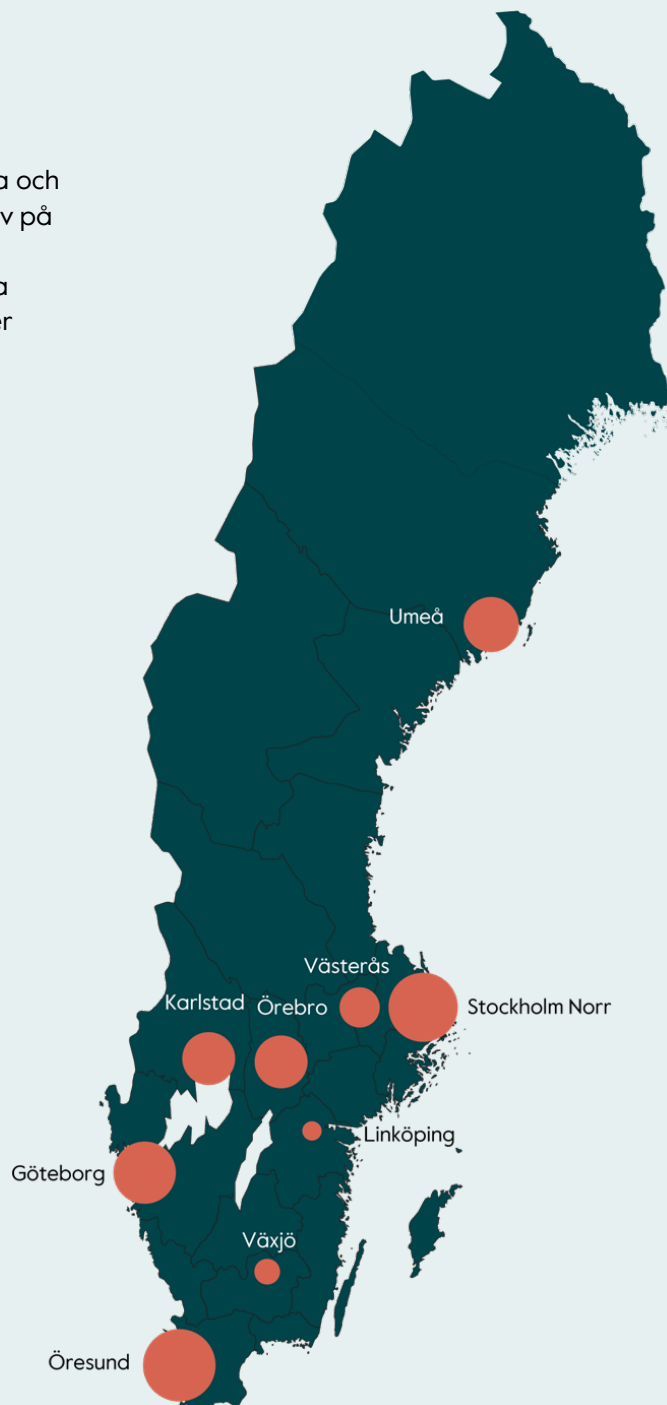
4 947

bostäder i
förvaltning och projekt



11,9

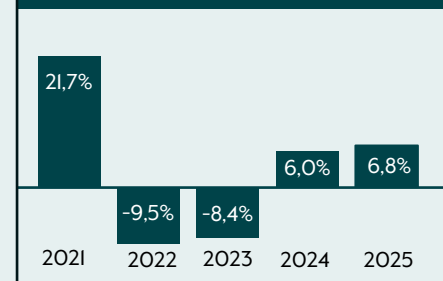
mdkr i säkerställt
fastighetsvärde



LÅNGSIKTIGA MÅL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL:

7 %



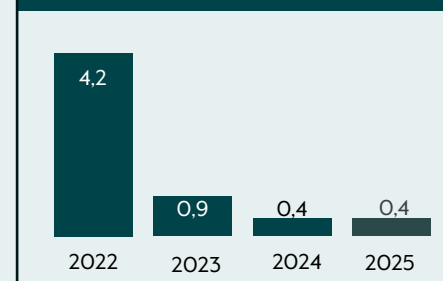
SÄKERSTÄLLT FASTIGHETSVÄRDE:

15 mdkr



UTSLÄPP AV CO₂e (KG/BOA):

nettonoll



Kvartalet som gått

Omvärld och marknad

I skrivande stund tyder mycket på att situationen i Mellanöstern har stabiliserats och att en oljekris som låg i farans riktning kan undvikas. Oljepriset är tillbaka på mer normala nivåer även om det är osäkert om det kan få effekter på inflationen. Långa räntor har kommit ner och varit mer stabila under den senaste månaden vilket tyder på att räntemarknaden inte prisar in någon större effekt på inflationen.

Inflationen, KPIF, i Sverige var under maj 1,5 % och därmed fortsatt under Riksbankens mål. Marknaden prisar in en räntehöjning under det närmsta året och Riksbanken har höjt räntebanan något. Kommande månaders utveckling av inflation och BNP kommer sannolikt avgöra om det blir en höjning av styrräntan under 2026. Lansa befinner sig i en bra situation med en belåningsgrad om 52 % där hälften av låneportföljen är säkrad med derivat med en genomsnittlig löptid på 4,1 år. Under kvartalet har vi förlängt löptiden på derivatportföljen med oförändrad ränta.

Vi ser inga effekter på vår affär idag och vi behåller en fortsatt stabil vakans runt 2 %. Vakansen främst är hänförlig till nyligen färdigställda projekt där förstagångsuthyrningen tar något längre tid. Vårt nyligen färdigställa projekt Bona Terra i Lund med 258 lägenheter har dock tagits emot mycket väl av marknaden och en stor del av lägenheterna var tecknade flera månader innan inflyttning.

Värdering

Vid halvårsskiftet har vi genomfört nya värderingar av samtliga fastigheter och projekt. Värderingarna har utförts av Cushman & Wakefield samt Newsec och under första halvåret ökar fastighetsvärden med 1,4 %. Värdeförändringen drivs främst av förbättrade driftnetton som en följd av bättre utfall i hyresförhandlingar samt god kostnadskontroll. Yields är i stort oförändrade även om några av våra nyproducerade fastigheter, efter ett par år i drift, visar på en något lägre yield. Nya projekt värderas initialt med en högre yield men justeras ned när vi kan visa på en stabilitet i uthyrning. Nästa värdering kommer att ske vid årsskiftet.

Marknad

Transaktionsmarknaden för bostäder har ökat både genom strukturaffärer och enskilda objekt. En stabil räntebana bidrar till detta och internationellt kapital visar intresse för svenska bostäder, främst kring storstäder. Fortsatt finns det flera nettosäljare på marknaden och prisnivåer i de senaste transaktionerna visar på en försiktig uppgång. Ökad transaktionsvolym i kombination med en stabil räntemiljö kan ge en viss effekt på yields även om vi främst förväntar oss att värden drivs av ökade driftnetton.

Kapitalanskaffning

Nyemissionen stängdes i juni och hölls öppen för att riktas till externt kapital med liknanden ägaragenda som LF. Vi har varit i dialog men ett par aktörer och dialoger kommer att fortsätta under hösten. Totalt erhöll vi 452 mkr i nyemissionen där sju av ägarna deltog. Kapitalet tillsammans med kassaflöde kan ta oss mot ca 13 mdkr i fastighetsvärde under de kommande åren. Det första avropet kommer att ske efter sommaren i samband med tillträde av nya fastigheter.

Organisation

Under kvartalet har vi stärkt upp organisationen då Bengt-Arne Björk tillträdde rollen som fastighetschef.

Förvärv och kommande projekt

Produktionen för etapp ett av projektet Kronan i Partille, som förvärvades under 2025, löper på enligt plan. Under andra kvartalet i år har vi även förvärvat etapp två av projektet. Förvärvet ökar projektportföljen med ytterligare 116 lägenheter och totalt kommer projektet Kronan omfatta 330 lägenheter med färdigställande under andra halvåret 2028.

Under kvartalet har vi tecknat avtal om att förvärva två fastigheter med 227 lägenheter i Malmö. Tillträde kommer att ske i slutet av oktober 2026.



Kronan, Partille Port



Bona Terra, Lund

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.

Energi

De senaste årens förbättringar i energiprestandan har inneburit minskat miljöavtryck och förbättrat driftnetto. Under 2026 har vi påbörjat installation av solcellsanläggningar på Rottweilern och Svärdsiljorna som båda skall vara i drift under året. Upphandling av solceller på Pysslingen i Umeå pågår och målet är att färdigställa installationen under året. Rottweilern kompletteras även med installation av batterilagring. Vi har implementerat AI styrning av fjärrvärmens på två av våra fastigheter och ser redan energibesparing på ca 10% i fastigheten Purjolöken. Pilottest fortsätter på ytterligare sex fastigheter och skall sedan utökas till hela beståndet. Energiförbrukningen i beståndet uppgår idag 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.

Boende hos Lansa skall ges möjlighet att välja en hållbar livsstil och en del i detta är att bygga ut möjlighet till elbilsladdning. Under året har vi fortsatt utbygganden och vi kan även se att nyttjandegraden ökar med 30% under halvåret vilket är över förväntan.

Trygghet

Vi har genomfört områdesträffar på åtta av våra fastigheter och ytterligare sex träffar skall genomföras under hösten. Tryggheten för våra hyresgäster i och runt våra fastigheter är den viktigaste delen i vårt arbete med social hållbarhet. Att vara nära kunderna i dialogen kring tryggheten är något som vi uppnår genom områdesträffar tillsammans med anonyma enkätundersökningar. Undersökningarna ger oss underlag för konkreta åtgärder och utfallet visar fortsatt positiv

utveckling sedan årsskiftet. Serviceindex uppgår till 82,2 (81,2) och trygghetsindex till 87,1 (86,7).

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 som förvärvats. Vi har förvärvat fastigheter som saknar certifiering men samtliga av dessa är nu i process att uppnå godkänd 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 har varit drivande i debatten kring fjärrvärmebolagens utsläppsfaktorer. Vi kräver förbättringar av utsläpp för att vi och branschen ska kunna uppnå våra mål om netto noll.

Klimatriskinventering

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.



95 %

andel miljöcertifiering



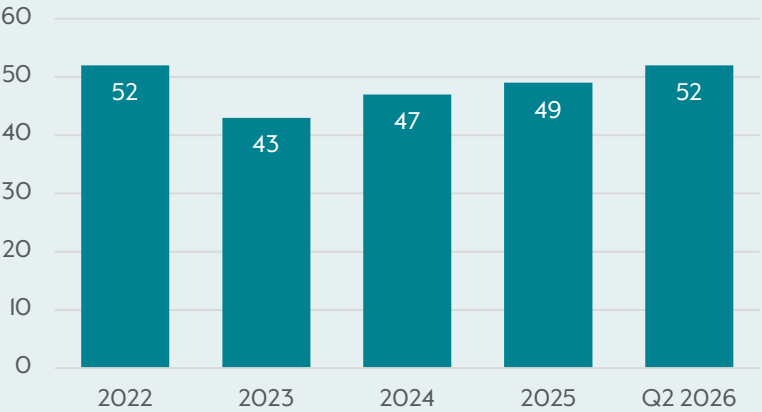
83 %

grön finansiering



Finansiellt

BELÅNINGSGRAD, %



48 %

andel räntesäkrad
skuldportfölj

3,17 %

aktuell ränta att betala inkl.
derivatportfölj

2,1 år

räntebindningstid

1,1 år

kapitalbindningstid

RÄNTEDERIVAT

Derivat	Belopp, mkr	Återstående löptid, år	Ränta* att betala, %
Swap	500	4,6	3,38
Swap	250	4,2	2,94
Swap	250	3,9	3,83
Swap	250	3,0	4,24
Swap	250	2,9	3,59
Swap	250	2,8	3,18
Swap	250	2,4	3,60
Swap	250	6,9	3,59
Swap	250	5,9	3,48
	2 500	4,1	3,52

* Swapränta inkl. aktuell räntemarginal på banklån

Kommentarer

- Ny lån har tecknats om 902 mkr under året. Utökning av finansiering är hänförligt till nya förvärv som har skett under kvartalet och kommande tillträde i augusti. För projektet Kronan i Partille har byggkreditiv har utnyttjats.
- En swap har förlängts till 7 års löptid under kvartalet. Derivatportföljen har även utökats med en ny swap om 250 mkr med 6 års löptid. Snittränta i portföljen är oförändrad trots ökad löptid.
- Genomsnittlig kapitalbindning kommer att öka vid refinansiering av lån under tredje kvartalet.

Resultaträkning

RESULTATRÄKNING, MSEK

	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jul- 2026 jun	2025 jan-dec
Intäkter	239,8	212,3	464,0	436,5
Fastighetskostnader	-68,6	-64,1	-124,1	-119,5
Driftnetto	171,1	148,2	339,9	317,0
Central administration	-14,4	-12,9	-29,3	-27,8
Finansnetto	-77,2	-67,0	-145,0	-134,9
Summa förvaltningsresultat	79,5	68,3	165,6	154,3
Värdeförändring derivat	0,1	-24,9	26,5	1,5
Fastigheter, realiserade	0,2	0,0	0,2	0,0
Fastigheter, orealiserade	148,1	80,2	280,4	212,5
Resultat före skatt	227,9	123,6	472,7	368,3
Skatt	-54,2	-25,5	-116,5	-87,8
Periodens resultat	173,7	98,0	356,2	280,5

Intäkter

Intäkterna ökar med 13 % i jämförelse med samma period föregående år vilket främst beror på ökad fastighetsvolym efter 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 %.

Driftskostnader

Fastighetskostnader ökar med 7 % vilket är lägre än intäktsökningen men i linje med förväntningar då vi har en ökad volym av moderna och energieffektiva fastigheter.

Driftnetto ökade med 15 % och förvaltningsresultatet med 16 % jämfört med samma period föregående år.

Finansnetto

Räntekostnaden ökar med 10,2 mkr, främst till följd av en större skuldportfölj efter genomförda förvärv samt ökad belåningsgrad. Den genomsnittliga räntan vid periodens utgång uppgår till 3,2 % inklusive effekt från derivatportfölj.

Värdeförändringar derivat

Räntederivat utgörs av swapar som marknadsvärderas baserat på marknadens förväntningar om nivåer på långa räntor. Under kvartalet har värdeförändringen varit oförändrad och därmed inte påverkat resultatet.

Avyttring av fastigheter

En fastighet har avyttrats under perioden genom försäljning av dotterbolaget Lansa Mjölner 6 AB. Försäljningen resulterade i en koncernmässig realisationsvinst om 0,2 mkr.

Värdeförändringar fastigheter

Externa värderingar av fastighetsbeståndet har genomförts av Cushman & Wakefield och Newsec per den 30 juni. Värdet på fastighetsbeståndet har ökat med 1,4 % sedan årsskiftet. Årets värdeförändringar drivs främst av förbättrade driftnetton i fastigheterna, yield är i stort oförändrad. Fastighetsbeståndet externvärderas halvårsvis och nästa värdering kommer ske vid årsskiftet.

Balansräkning

BALANSRÄKNING, MSEK

TILLGÅNGAR	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Fastigheter	9 899	7 530	8 682
Inventarier	2	3	2
Fordringar på ägare	448	0	448
Övriga fordringar	58	15	64
Kassa och bank	142	90	248
SUMMA TILLGÅNGAR	10 551	7 637	9 444
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	34	31	34
Övrigt tillskjutet kapital	4 133	3 685	4 133
Balanserad vinst	663	155	385
Periodens resultat	174	65	280
Summa eget kapital	5 004	3 935	4 832
Skulder			
Uppskjuten skatteskuld	268	66	215
Räntebärande skulder	5 188	3 515	4 299
Marknadsvärde räntederivat	20	22	20
Övriga kortfristiga skulder	71	99	78
Summa Skulder	5 547	3 702	4 612
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 551	7 637	9 444

Fastigheter

Ökning av fastighetsvärdet sedan årsskiftet om ca 1,2 mdkr förklaras av fastighetsförvärv i Lund, Malmö och Göteborg om totalt 889 mkr samt förvärv och upparbetning i nyproduktion om 180 mkr. Förändring från extern värdering ökar värdet med om 148 mkr.

Fastigheterna har värderats av Cushman & Wakefield och Newsec per 30 juni 2026.

Fodringar och kassa

Kassan har minskat med 106 mkr under perioden, främst till följd av tillträden av förvärvade fastigheter samt investeringar i nyproduktionsprojektet Kronan i Partille.

Skulder

Räntebärande skulder ökar som en följd av nyttjande av balansräkning för expansion. Belåningsgraden uppgår till 52,4 % och har ökat med 3,2 procentenheter jämfört med föregående kvartal.

Uppskjuten skatteskuld

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

Substansvärde

Substansvärde per aktie per 30 juni 2026 framgår av bilaga till ägarrapporten.

Kassaflöde

KASSAFLÖDE, MSEK

	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jul- 2026 jun	2025 jan-dec
Löpande verksamheten				
Driftöverskott	171	148	340	317
Central administration	-14	-13	-29	-28
Betald ränta	-77	-67	-145	-135
Betald skatt	-4	-0	-7	-3
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	76	68	159	151
Förändringar av rörelsefordringar	3	26	-33	-13
Förändringar av rörelseskulder	-18	-72	20	-34
Kassaflöde från den löpande verksamheten	61	22	146	104
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-889	-	-1 028	-139
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-15	-7	-32	-21
Investeringar i projekt	-180	-83	-312	-215
Försäljning av fastigheter	29	-	29	-
Investeringar i inventarier	-1	-	-2	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 056	-90	-1 345	-376
Finansieringsverksamheten				
Inbetald nyemission	-	-	4	4
Upptagna lån hos kreditinstitut	902	74	1 336	508
Amorteringar av skuld till kreditinstitut	-13	-8	-28	-23
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	889	66	1 312	489
Periodens kassaflöde	-107	-2	112	217
Likvida medel vid periodens början	248	32	30	31
Likvida medel vid periodens slut	142	30	142	248

Driftöverskott

Driftöverskottet uppgår till 171 mkr för perioden. Ökningen beror förvärvade fastighet i december 2025, samt i Göteborg och Malmö under 2026. Årets hyreshöjning om 2,7 % får även påverkan under kvartalet.

Löpande verksamhet

Kassaflödet från den löpande verksamheten genererar ett överskott om 76 mkr före förändring av rörelsekapital. Förbättringen i jämförelse med samma period tidigare år förklaras ökad fastighetsvolym. Ökade räntekostnader är en effekt av ökad finansiering för expansion. Styrräntan har dock varit något lägre i jämförelse med föregående period.

Investeringsverksamheten

Förvärv av förvaltningsfastigheter avser Lund, Malmö och Göteborg om totalt 889 mkr. Investeringar i projekt uppgår till 180 mkr och hänförs till upparbetning i projekt Kronan i Partille etapp ett och förvärv av etapp två. Investeringar i förvaltningsfastigheter har skett med 15 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 902 mkr i samband med förvärv av fastigheter samt ökad belåning inför tillträden i augusti.

Fastighets- och projektportfölj

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Region	Antal	Uthyrbar yta		Fastighetsvärde		Hyresvärde	
	Bostäder	Bostäder	Lokaler	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Stockholm/Uppsala/Västerås	1 112	57 879	1 589	2 866	48 187	150,6	2 531
Syd	1 278	63 499	707	2 825	44 005	153,8	2 395
Mitt	999	56 770	750	2 219	38 578	119,4	2 075
Väst	448	26 432	1 985	1 265	44 516	61,7	2 171
Norr	537	28 771	0	1 011	35 140	56,6	1 968
Totalt förvaltningsfastigheter	4 374	233 351	5 040	10 186	42 730	542,0	2 274

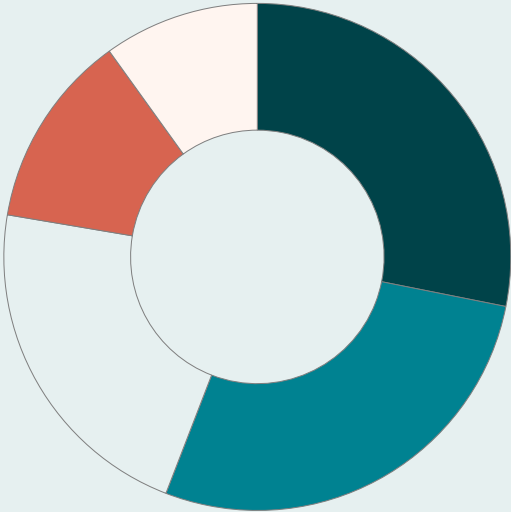
PÅGÅENDE PROJEKT

Väst	330	18 604	272	961	50 911	46,3	2 451
------	-----	--------	-----	-----	--------	------	-------

UTVECKLINGSPROJEKT

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

TOTALT	4 974	268 755	5 312	11 907	43 447	629	2 294
---------------	--------------	----------------	--------------	---------------	---------------	------------	--------------



- Stockholm/Uppsala/Västerås
- Syd
- Mitt
- Väst
- Norr

Förvaltningsfastigheter

I förvaltningsfastigheter ingår avtalat förvärv av fastighet i Bräcke, Göteborg samt två fastigheter i Malmö. Förvärvet i Göteborg tillträds i augusti 2026 och förvärven i Malmö under oktober 2026. Hyresvärde inkluderar ej parkeringsplatser eller vidaredebitering av el, värme eller vatten.

Pågående projekt

Avser nyproduktionsprojekt i 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 270 lägenheter i Helsingborg, Ramlösa. Detaljplan har antagits av kommunfullmäktige under juli 2025. Avtalat förvärv av byggrätt i Bräcke Göteborg, 3 000 BTA, samt utveckling 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