20240617226 16

ÅRSREDOVISNING

för

ALM Småa Bostad AB

Org.nr. 559158-4361

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll **Sida**

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 5
- balansräkning 6
- noter 8
- underskrifter 9

Undertecknad styrelseledamot i ALM Småa Bostad AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 10 juni 2024.
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2024-06-10

John Sjölund

20240617226 17

ÅRSREDOVISNING

för

ALM Småa Bostad AB

Org.nr. 559158-4361

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll **Sida**

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 5
- balansräkning 6
- noter 8
- underskrifter 9

Transaktion 09222115557517339319 Signerat JA, JS, IB, MW

ALM Småa Bostad AB
Org.nr. 559158-4361

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Bolaget ska via hel- och delägda bolag bedriva projektverksamhet avseende fastigheter och därtill hörande verksamhet.

Bolaget äger följande företag:
A Equity Förvaltning 1 AB, org.nr. 556950-2924, ägarandel 100%
A Förvaltning Management AB 559109-8487, ägarandel 100%
ALM 2 Bostadsgaranti AB, org.nr. 559229-3061, ägarandel 100%
ALM 3 Bostadsgaranti AB, org.nr. 559229-3079, ägarandel 100%
ALM Equity Bostadsgaranti AB, org.nr. 559026-3207, ägarandel 100%
ALM Services AB, org.nr. 559054-6239, ägarandel 100%
ALM Småa Bostad Bostadsgaranti AB, org.nr. 559218-6026, ägarandel 100%
ALM Småa Bostad Management AB, org.nr 559214-5733, ägarandel 100%
ALM Småa Byggrätt AB, org.nr. 559232-4353, ägarandel 100%
ALM Sora Holding AB, org.nr. 559384-1363, ägarandel 100%
Almnäset Holding AB, org.nr. 556936-8946, ägarandel 100%
Apelsinhöjden Holding AB, org.nr. 559042-9873, ägarandel 50%
Archimedes Invest AB, org.nr. 559137-2304, ägarandel 100%
B.X. Utvecklings AB, org.nr. 556681-5337, ägarandel 100%
Blå Dragonen Vilunda Holding AB, org.nr. 559260-5793, ägarandel 100%
Bostadsrätter i Rinkeby AB, org.nr. 559202-8384, ägarandel 100%
BX 3 Holding AB, org.nr. 556712-3053, ägarandel 100%
Duvredet Holding AB, org.nr. 556971-2648, ägarandel 100%
Ekerövallen Projekt Holding AB, org.nr. 559219-4525, ägarandel 100%
Eldstickan Holding AB, org.nr. 559093-3031, ägarandel 100%
Elfvik Strand Holding AB, org.nr. 556845-8813, ägarandel 100%
Fyrsidan Invest AB, org.nr. 556996-4348, ägarandel 100%
Grafnäs Holding AB, org.nr. 559170-7830, ägarandel 50%
Gulddalen Holding AB, org.nr. 556950-2437, ägarandel 100%
Hässelby S Holding AB, org.nr. 559030-7376, ägarandel 100%
Högantorp Holding AB, org.nr. 556870-6013, ägarandel 1%
Järntorget Byggintressenter AB, org.nr. 556501-2522, ägarandel 100%
Kalksilos Holding AB, org.nr. 556758-7315, ägarandel 70%
Netsår 3 Holding AB, org.nr. 556801-9813, ägarandel 40%
Nyponhöjden Holding AB, org.nr. 559026-3231, ägarandel 100%
Pausfågeln Holding AB, org.nr. 556961-2137, ägarandel 50%
Rinkebyterrassen Holding AB, org.nr. 556963-9445, ägarandel 100%
Rockstan Holding AB, org.nr. 556949-4015, ägarandel 100%
SKARNVEST AB, org.nr. 556255-2330, ägarandel 100%
Slipskäraren Holding AB, org.nr. 556976-6206, ägarandel 66,3%
Småa Bostad AB, org.nr. 559091-2530, ägarandel 100%
Småa Förvaltnings 8 AB, org.nr. 559260-5900, ägarandel 100%
Sundaslottet Holding AB, org.nr. 556891-6489, ägarandel 42,5%
Svensk Markförvaltning AB, org.nr. 556847-9256, ägarandel 41,242%
Svindersberg Holding AB, org.nr. 559183-0400, ägarandel 100%
T.berget Holding AB, org.nr. 559103-6735, ägarandel 100%
Tegelberget Invest AB, org.nr. 556877-5752, ägarandel 100%
Telegrafberget Holding AB, org.nr. 559073-2037, ägarandel 50%
TUJT 1 AB, org.nr. 559105-4837, ägarandel 99 %
TUJT 2 AB, org.nr. 559105-4829, ägarandel 100%
Vattenbrynet Holding AB, org.nr. 559039-3038, ägarandel 100%
Äppelhöjden Holding AB, org.nr. 559033-0741, ägarandel 50%

Företagets säte är Stockholm.

Transaktion 09222115557517333519 Signerat BA

ALM Småa Bostad AB
Org.nr. 559158-4361

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Bolaget har under året förvärvat samtliga aktier i A Equity Förvaltning 1 AB, org.nr. 556950-2924, A Förvaltning Management AB, org.nr. 559109-8487 och ALM Services AB, org.nr. 559054-6239.

20240617226 18

Bolaget har under räkenskapsåret sålt samtliga aktier i ALM Jumbo AB org.nr. 559381-3990, Alba Take Care Nr 1036 AB org.nr. 559169-3410 , Alba Take Care Nr 1042 AB org.nr. 559213-7045 och Silversäteriet Holding AB org.nr. 559013-6825.

Bolaget har under räkenskapsåret gjort nedskrivningar av aktier i följande dotterföretag: A Equity Förvaltning 1 AB, A Förvaltning Management AB, ALM 2 Bostadsgaranti AB, ALM 3 Bostadsgaranti AB, ALM Equity Bostadsgaranti AB, ALM Services AB, ALM Småa Bostad Bostadsgaranti AB, ALM Småa Bostad Management AB, ALM Småa Byggrätt AB, ALM Sora Holding AB, Almnäset Holding AB, Archimedes Invest AB, B.X Utvecklings AB, Blå Dragonen Vilunda Holding AB, Bostadsrätter i Rinkeby AB, BX 3 Holding AB, Eldstickan Holding AB, Elfvik Strand Holding AB, Fyrsidan Invest AB, Grafnäs Holding AB, Hässelby S Holding AB, Högantorp Holding AB, Järntorget Byggintressenter AB, Kalksilos Holding AB, Netsår 3 Holding AB, Nyponhöjden Holding AB, Pausfågeln Holding AB, Pepparkaksgubben Holding AB, Silversäteriet Holding AB, Småa Förvaltnings 8 AB, Småa Bostad AB, Svensk Markförvaltning AB, Svindersberg Holding AB, T.berget Holding AB, Tegelberget Invest AB, TUJT 1 AB, TUJT 2 AB, samt Vattenbrynet Holding AB.

Bolaget har under året fått utdelning från: Högantorp Holding AB om 96 691 kr, Pausfågeln Holding AB om 7 667 734 kr, Svensk Markförvaltning AB om 2 534 421 kr samt Gulddalen Group AB om 401 896 kr.

Bolaget har per 2023-12-31 fått anteciperad utdelning från dotterföretagen A Förvaltning Management AB om 13 527 439 kr, Ekerövallen Projekt Holding AB om 25 000 000 kr, Fyrsidan Invest AB om 295 000 000 kr, Högantorp Holding AB om 1 914 kr, Rockstan Holding AB om 40 000 000 kr, och Tegelberget Invest AB om 290 037 895 kr. Beslut om utdelningen kommer att tas på dotterföretagens ordinarie bolagsstämma under 2024.

Bolaget förvärvade preferensaktie mot revers i tidigare dotterföretagen Tfn-plan Timotejen Skolan Mellan AB (namnändrad till Klövern Holding 120 AB), org.nr. 556985-9282 och Tfn-plan Timotejen Hotellet Mellan AB (namnändrad till Klövern Holding 119 AB), org.nr. 556985-9316, år 2022. Villkoren i det ursprungliga aktieöverlåtelseavtalet har omförhandlats under 2023 och ett tilläggsavtal har tecknats innebärande att köpeskillingen för preferensaktien har justerats, vilket har medfört en positiv resultateffekt för bolaget. Reversen som uppkom vid förvärvet av preferensaktien har efter justering av köpeskillingen till viss del amorterats och resterande skuld har sedan överlåtits till annat koncernföretag.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-888 506 259	447 427 182	152 731 887	-27 978 152
Soliditet (%)	7,02	19,70	5,87	3,18

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	205 575 339	452 057 182	657 632 521
Erhållna aktieägartillskott		950 000 000		950 000 000
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma:		452 057 182	-452 057 182	0
Utdelning till aktieägare		-640 000 000		-640 000 000
Årets resultat			-888 506 259	-888 506 259
Belopp vid årets utgång	50 000	967 632 521	-888 506 259	79 126 262

Transaktion 09222115557517339319 Signerat JA, JS, IB, MW

ALM Småa Bostad AB
Org.nr. 559158-4361

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	967 632 521
Årets resultat	-888 506 259
	79 126 262
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	79 126 262
	79 126 262

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

ALM Småa Bostad AB
Org.nr. 559158-4361

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		0	0
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-20 291 938	-15 106 295
Summa rörelsekostnader		-20 291 938	-15 106 295
Rörelseresultat		-20 291 938	-15 106 295
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		710 679 151	805 675 849
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	5 474 012	13 741 921
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-1 583 975 027	-356 370 864
Räntekostnader och liknande resultatposter		-392 457	-513 429
Summa finansiella poster		-868 214 321	462 533 477
Resultat efter finansiella poster		-888 506 259	447 427 182
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		12 650 000	4 630 000
Lämnade koncernbidrag		-12 650 000	0
Summa bokslutsdispositioner		0	4 630 000
Resultat före skatt		-888 506 259	452 057 182
Årets resultat		**-888 506 259**	**452 057 182**

Transaktion 09222115557517339319 Signerat JA, JS, IB, MW

ALM Småa Bostad AB
Org.nr. 559158-4361

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	3	959 363 858	2 213 503 784
Summa finansiella anläggningstillgångar		959 363 858	2 213 503 784
Summa anläggningstillgångar		959 363 858	2 213 503 784
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Pågående arbete för annans räkning	4	97 063	97 063
Summa varulager		97 063	97 063
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		164 748 178	1 112 258 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 212 222	10 620 422
Summa kortfristiga fordringar		166 960 400	1 122 879 079
Kassa och bank			
Kassa och bank		752 169	1 778 985
Summa kassa och bank		752 169	1 778 985
Summa omsättningstillgångar		167 809 632	1 124 755 127
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 127 173 490**	**3 338 258 911**

ALM Småa Bostad AB
Org.nr. 559158-4361

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		967 632 521	205 575 339
Årets resultat		-888 506 259	452 057 182
Summa fritt eget kapital		79 126 262	657 632 521
Summa eget kapital		79 176 262	657 682 521
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	567 744
Skulder till koncernföretag		1 045 292 460	2 507 851 300
Övriga skulder		0	165 828 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 704 768	6 328 522
Summa kortfristiga skulder		1 047 997 228	2 680 576 390
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 127 173 490**	**3 338 258 911**

Transaktion 09222115557517339319 Signerat JA, JS, IB, MW

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	5 474 012	10 833 523

Noter till balansräkningen

Not 3 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 647 874 665	2 538 084 443
Inköp	330 821 070	491 705 391
Försäljningar	-6 543 411	-381 915 169
Utgående anskaffningsvärden	2 972 152 324	2 647 874 665
Ingående nedskrivningar	-434 370 881	-99 333 191
Återförda nedskrivningar på försäljningar	5 557 442	21 333 174
Årets nedskrivningar	-1 583 975 027	-356 370 864
Utgående nedskrivningar	-2 012 788 466	-434 370 881
Redovisat värde	959 363 858	2 213 503 784

Inköp år 2023 innefattar ovillkorade aktieägartillskott om 326 645 731 kr (335 837 544 kr).
Jämförelsesiffror för 2022 är uppdaterade i förhållande till föregående års årsredovisning.

Not 4 Pågående arbeten för annans räkning

	2023-12-31	2022-12-31
Aktiverade nedlagda utgifter	97 063	97 063
	97 063	97 063

Övriga noter

Not 5 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelse	46 350 000	141 604 000
varav till förmån för koncernföretag	*46 350 000*	*141 604 000*

Not 6 Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterföretag till ALM Equity AB, org.nr 556549-1650, med säte i Stockholm.
Bolaget är moderföretag men med stöd av ÅRL 7 kap 2 § upprättas inte någon koncernredovisning.
Övergripande koncernredovisning upprättas av ALM Equity AB, org.nr 556549-1650, med säte i Stockholm.

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

ALM Småa Bostad AB
Org.nr. 559158-4361

NOTER

20240617227621

Den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna.

Joakim Alm
Styrelseordförande

John Sjölund
Styrelseledamot

Mathilda Wahlberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Ida Brandt
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557517339319 Signerat JA, JS, IB, MW

Verifikat

Transaktion 09222115557517339319

Dokument

1502 ALM Småa Bostad AB ÅR 559158-4361 2023
Huvuddokument
9 sidor
Startades 2024-05-13 13:22:40 CEST (+0200) av ALM Equity Ekonomi (AEE)
Färdigställt 2024-05-31 12:58:25 CEST (+0200)

Initierare

ALM Equity Ekonomi (AEE)
Alm Equity Management AB
ekonomi@almequity.se

Signerare

Joakim Alm (JA)
Personnummer 610622-1176
joakim.alm@almequity.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOAKIM ALM"
Signerade 2024-05-14 10:17:03 CEST (+0200)

John Sjölund (JS)
Personnummer 771005 8954
john.sjolund@almequity.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHN SJOLUND"
Signerade 2024-05-16 14:15:14 CEST (+0200)

Ida Brandt (IB)
Personnummer 831101 0761
ida.brandt@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ida Brandt"
Signerade 2024-05-31 12:58:25 CEST (+0200)

Mathilda Wahlberg (MW)
Personnummer 870826-6229
mathilda.wahlberg@alm-smaa.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carin Mathilda Wahlberg"
Signerade 2024-05-16 15:17:08 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557517339319

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

20240617222622

20240617222623

EY

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ALM Småa Bostad AB, org.nr 559158-4361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för ALM Småa Bostad AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av ALM Småa Bostad ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till ALM Småa Bostad AB 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen 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 uppstå 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- *utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen* och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Penneo dokumentnyckel: 140EF-67IN1-HHDH8-186HU-GSGPE-IVPSE

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av ALM Småa Bostad AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 ALM Småa Bostad AB 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 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm det datum som framgår av elektronisk signering.

Ernst & Young AB

Ida Brandt
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 140FF-6JN1-HHDP8-186HU-GSGPE-WPSE

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

20240617223624

Ida Brandt
Auktoriserad revisor
Serienummer: 800192e87e12fc[...]4eed631295bab
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-05-31 10:47:01 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: 140EF-67IN1-HHDH8-186HU-GSGPE-VVPSE

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com.** Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**

2023

ÅRSREDOVISNING

ALM EQUITY

Innehåll

Om denna rapport

Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 37–98. Hållbarhetsår inte ingår i verksamheten och därmed i årsredovisningen. ALM Equitys hållbarhetsrapport enligt lagen med årsredovisningslagen finns på sidorna 23–42.

INTRODUKTION

Det här är ALM Equity 3

Året i korthet 4

Vd-ord 5

VERKSAMHET

Vision, affärsidé och strategi 8

Affärsmodell 9

Vår anpassningsförmåga 10

MARKNAD

Drivkrafter och trender 12

Makroperspektiv 13

Fastighetsmarknaden 13

Bostadsmarknaden 14

BOLAGSPORTFÖLJEN

Våra innehav 16

Klövern 17

Svenska Nyttobostäder 18

Aros Bostad 19

ALM Små Bostad 20

2xA Entreprenad 21

Your Block 22

HÅLLBARHETSRAPPORT 23

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Styrelse och revisorer 44

Koncernledning 45

Bolagsstyrning i ALM Equity 46

Risker och riskhantering 51

FINANSIELL INFORMATION

ALM Equity aktien 58

Förvaltningsberättelse 60

Räkenskaper och noter 72

Styrelsens underskrifter 98

Revisionsberättelse 99

DEFINITIONER 102

AVSTÄMNINGSTABELLER 103

NYCKELTAL

AKTIEÄGARINFORMATION 104

Vi utvecklar fastighetsbranschen

ALM Equity skapar värden genom att förvärva och förädla tillgångar som blir till nya verksamheter eller självständiga bolag utifrån marknadens framtida behov. Styrkan är att snabbt kunna anpassa verksamheterna, agera och ställa om vid förändringar samt att våga utmana och hitta nya vägar till lönsamma investeringar.

4,3 miljo

4,3 miljo

KLÖVERN

SVENSKA HYTTOBOSTÄDER

Ares Bostad

ALM SMÅA

2A ENTREPRENAD

YOURBLOCK

Bedömt marknads-värde: 7,9 mdkr

Ägarandel: 19%

Börsvärde: 1,9 mdkr

Ägarandel: 39%

Börsvärde: 2,9 mdkr

Ägarandel: 27%

Bedömt marknads-värde: 0,5 mdkr

Ägarandel: 100%

Bedömt marknads-värde: 1,2 mdkr

Ägarandel: 80%

Marknadsvärde bedöms inte

Ägarandel: 50%

Ägarandelen avser nominell ägande. Definition av bedömda marknadsvärden återfinns på sida 172. Mer information om marknadsvärderingen finns i ALM Equity kvartalsrapporter.

Året i korthet

ALM Equity har lagt ett utmanande år bakom sig och ser tillbaka på en tid som präglats av anpassningar till rådande marknadsläge. Vi har använt vår kreativitet, handlingskraft och förmåga att anpassa oss för att öppna nya vägar för värdeskapande.

Klövern kapitaliserat för framtiden

- ALM Equity avyttrade, tillsammans med övriga delägare i Klövern, 51 procent av Klövern till fastighetsinvesteraren Nrep som avser investera upp till 4 mdkr i nyemissioner över en sexårsperiod. Affären möjliggör därmed färdigställande av Klöverns projektportfölj om 18 000 bostäder. Per årsskiftet har nyemissioner om 480 mkr genomförts vilket minskat ALM Equitys ägarandel till 19 procent.

Finansiell omstrukturering i Svenska Nyttobostäder

- På initiativ av ALM Equity, tillsammans med andra aktieägare, genomfördes under året förändringar i Svenska Nyttobostäders kapitalstruktur och finansieringsmodell. Förändringarna innebar i huvudsak ett utbyteserbjudande av preferensaktier mot stamaktier. Läs mer i not 22 och not 37.

ALM Småa Bostad frånträder projektportfölj

- I samband med Svenska Nyttobostäders utbyteserbjudande genomfördes även förändringen av villkoren för bolagets avtalade leveranser från ALM Equitys dotterbolag ALM Småa Bostad. Totalt har 13 projekt frånträtts under året som byggrätter istället för som färdigställda fastigheter. Betalning skedde med nyemitterade stamaktier till ett värde om cirka 1 270 mkr. Vidare har 963 mkr i stamaktier erhållits som förskott för fastigheter i pågående produktion.

Hög sysselsättning i 2xA Entreprenad

- Under året har ALM Equitys dotterbolag 2xA Entreprenad fyllt på med totalt sju nya totalentreprenader för uppförande av bostäder. Totalt ordervärde uppgick till cirka 1,5 mdkr och omfattade cirka 1 130 bostäder.
- I november erhöll bolaget ISO-certifiering i områdena Miljö, Kvalitet och Arbetsmiljö vilket visar på att bolaget har väletablerade strukturer och kontinuerligt arbetar med att utveckla och förbättra verksamheten.

Händelser efter årets slut

- Aros Bostad går samman med Besqab för att tillsammans bilda en ny ledande aktör inom bostadsutveckling i Storstockholm och Uppsala. ALM Equitys ägarandel i det sammanslagna bolaget som kommer att heta Besqab, uppgår till cirka 15 procent. ALM Equity har inte längre en styrelserepresentant i bolaget och får därmed inflytandet begränsat. Därav klassificeras innehavet om till Finansiell anläggningstillgång.
- ALM Equity avser att gå samman med intressebolaget Svenska Nyttobostäder AB (publ) genom fusion. Styrelserna har antagit en gemensam fusionsplan. Förslaget kommer tas upp för beslut på bolagens bolagsstämmor i juni. Läs mer i not 40.

Sammandrag

	2023	2022
Nettoomsättning, mkr	2 386	6 902
Periodens resultat, mkr	-2 709	-576
Avkastning på EK, stamaktie %	-44	-10
Soliditet, %	39	50
Likvida medel, mkr	444	1 073
Eget kapital, mkr	2 972	5 756
Balansomslutning, mkr	7 662	11 578

Nyckeltal per aktie

Börskurs på bokslutsdagen, kr	280	525
Justerat substansvärde per stamaktie, kr	281	558
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	-194	-79

Våga tänka om och sätt ny kurs

Under 2023 har ALM Equity visat att vår sanna karaktär inte definieras av de utmaningar vi står inför, utan av sättet vi hanterar dem på. När omvärlden förändras måste man våga utmana tidigare beslut och äga sitt eget öde.

Under en av de svåraste perioderna inom fastighets- och kapitalmarknaden har vi valt att inte sitta passiva i båten. Vi har istället tagit viktiga, och ibland svåra, beslut och använt vår kreativitet, drivkraft och anpassningsförmåga för att skapa nya möjligheter för värdeutveckling.

Ett år präglat av historiska svårigheter

För att finna en liknande utmanande tid för bygg- och fastighetssektorn måste vi ta oss tillbaka till finanskrisen på 90-talet. Med en snabbt ökande inflation och en historiskt snabb ränteuppgång, har vi sett över 50 procent färre påbörjade bostadsbyggen och mer än 1 700 konkurser inom byggindustrin. Ingen har förblivit opåverkad, och frågor kring omstrukturering av verksamheter och kapitalstrukturer har varit stående agendapunkter hos styrelser och ledningar inom hela fastighetssektorn. Givetvis har även ALM Equity blivit påverkade av marknadsutvecklingen och året slutade med ett resultat på -2,7 mdkr, huvudsakligen drivet av minskning i tillgångsvärden i våra innehav.

Vändningen kommer men tar tid

Vi kan ha nått räntetoppen enligt Riksbanken. Men bara för att räntefrossan är slut så innebär det inte att kurvorna i ekonomin omedelbart börjar peka uppåt. Det kommer att ta tid innan vi ser ett uppsving i nya byggprojekt och även om detta ger ökad förutsägbarhet, kommer bostadsköpare att fortsätta vara försiktiga. Utmaningarna i branschen blir kvar ett tag och det kommer att vara viktigare än någonsin att våga tänka om, kanske ha ihjäl några älsklingar och framför allt tänka nytt.

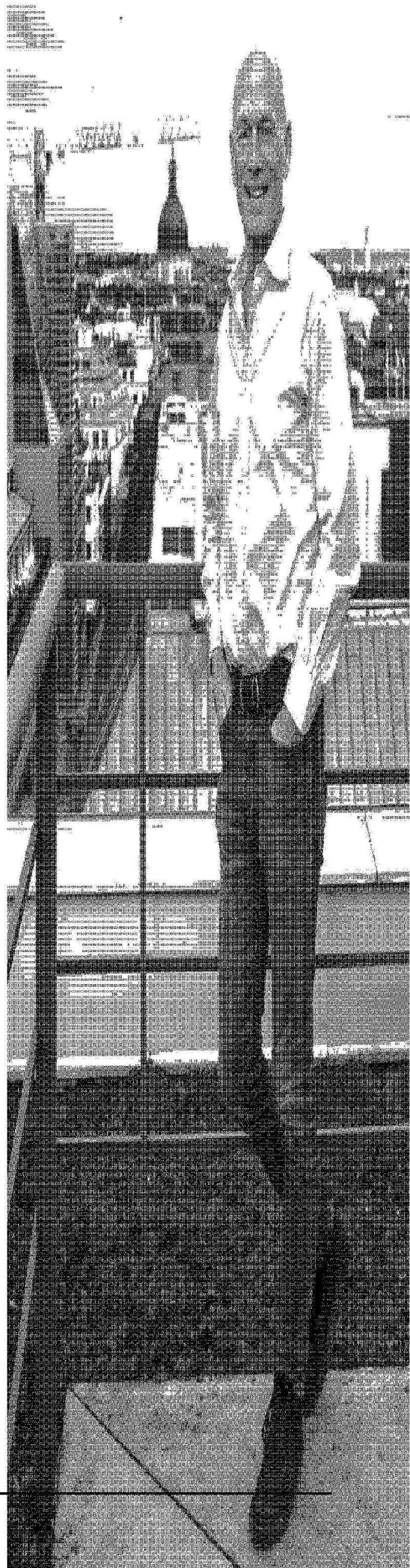
Klövern kapitaliserades och fick ny huvudägare

Vår ursprungliga plan när vi investerade i Klövern var att kapitalisera bolaget genom börsnotering. Men det är viktigt att våga byta strategi när förutsättningarna förändras. Under året har vi därför tagit in Nrep som ny huvudägare i Klövern, med ett initialt ägande på 51 procent och en avsikt att investera upp till 4 mdkr. Det här var ett strategiskt viktigt beslut för att snabbare få utväxling på vår investering. Att sälja en del av vårt ägande och samtidigt kapitalisera Klövern, gör att vi säkerställer en långsiktig och kapitalstark huvudägare i Klövern och möjligheten för bolaget att påbörja byggnationen av sina 18 000 byggrätter.

Med ambitionen att uppföra 2 000 enheter årligen tar Klövern sikte på att bli en av Sveriges ledande bostadsutvecklare. Genom affären minskade vår ägarandel från 46 procent till 19 procent, men vi behåller en långsiktig position och fortsatt inflytande i Klöverns styrelsearbete. Med likviden från Nrep har vi också kunnat minska vår skuldsättning och lösa obligationsförfallet på 600 mkr i december, vilket ger oss en finansiell flexibilitet framåt.

Åros och Besqab blir en ledande bostadsbyggare

Det rekordsnabba fallet i byggstarter och priser på byggrätter under 2023 har skapat möjligheter för nya intressanta affärer. En sådan affär är samgåendet mellan vårt intressebolag Åros Bostadsutveckling och Besqab. Här finns en stark match och tydliga synergier men även en bredd ning av fastighetsportföljen, vilket kommer att ge stora utvecklingsmöjligheter framåt. Genom affären blir vi ägare i ett väsentligt större bolag med en byggrättsportfölj på mer än 8 000 attraktiva bostäder och en framtida potential med en löpande produktionsvolym om cirka 2 500 bostäder per år i Storstockholm och Uppsala från och med 2025.



Svenska Nyttobostäder omstruktureras och fusioneras med ALM Equity

Svenska Nyttobostäder skapades med en affärsmodell med låg komplexitet och en förutsägbar finansieringsstruktur. Med ett helt nytt läge på kapitalmarknaden och en styrränta som ökat från noll till fyra procent sedan noteringen förändrades snabbt förutsättningarna och det krävdes åtgärder. Under första halvåret arbetade vi därför aktivt tillsammans med bolaget för att skapa en ny finansieringsstruktur. Som en konsekvens av ett domslut i Högsta domstolen i december 2022 förändrades också förutsättningarna för Svenska Nyttobostäders ursprungliga affärsmodell vilket har ställt helt nya krav på bolaget.

För att få bäst utväxling på värdet av tillgångarna i Svenska Nyttobostäder har styrelserna i ALM Equity och Svenska Nyttobostäder i mars 2024 därför föreslagit en fusion av bolagen genom ett aktieutbyte. På detta sätt kommer vi kunna dra nytta av ALM Equitys kompetens inom projektutveckling samtidigt som vi skapar bättre finansieringsförutsättningar och därtill kostnadssynergier. Det var inte vår plan när Svenska Nyttobostäder noterades i slutet av 2020 men när förutsättningar förändras måste man ha förmågan att tänka om och tänka nytt.

Detta skapar en god balans mellan löpande kassaflöden från förvaltning och transaktionsflöden från fastighetsutveckling. Vår plan för det sammanslagna bolaget kommer innebära en förvaltningsportfölj om cirka 2 300 bostäder, omställning av cirka 1 000 bostäder till brf-marknaden och utveckling av 2 100 bostäder. Det beräknas skapa positiva resultateffekter om 1,7 mdkr och likviditetsflöden om 3,7 mdkr under kommande sexårsperiod.

I linje med vår strävan att skapa värden för aktieägarna utreder vi möjligheterna för att under 2025 genomföra ett listbyte till Nasdaq Stockholm för att skapa bättre förutsättningar för likviditet i aktierna.

Man kan välja att antingen bli förd av vinden eller ta kontroll över rodret och själv styra sin kurs. Att vara passiva ligger inte i vår DNA och vi kommer att fortsätta lansera nya initiativ och affärsmöjligheter som genererar värde för våra aktieägare.

Joakim Alm
Vd ALM Equity

Vi tar rodret och bestämmer vår egen kurs

Under de senaste åren har vi lagt ned ett intensivt arbete på att förbättra och förädla våra tillgångar, bygga bolag och genomföra omstruktureringar. Under 2023 har vi haft stort fokus på att proaktivt agera på de förändrade förutsättningarna på fastighets- och kapitalmarknaden. Som Stephen Hawking har sagt, "Intelligens är förmågan att anpassa sig till förändring" och när omvärlden förändras måste man våga utmana tidigare beslut och äga sitt eget öde. ALM Equity är inte, och kommer aldrig att vara, en passiv kapitalförvaltare. Vår kärnkompetens ligger i att omvandla projekt till mycket större värden än de ursprungligen hade.

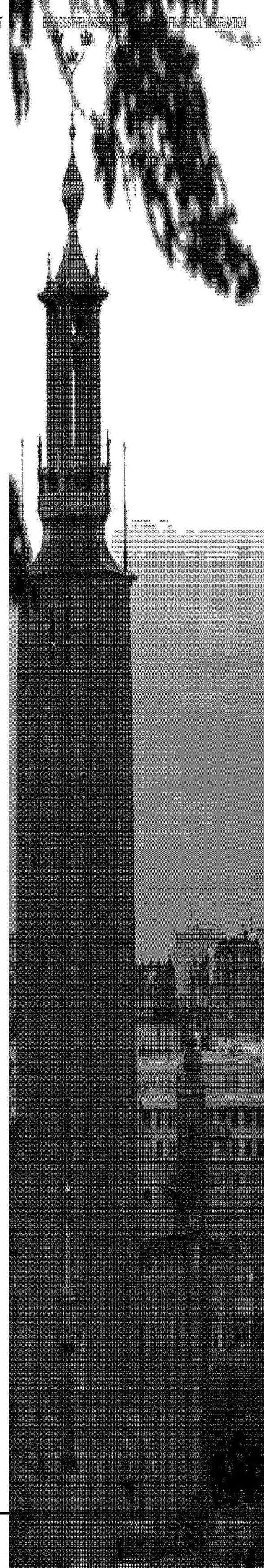
Fusionen med Svenska Nyttobostäder innebär att ALM Equity nu riktar om fokus mot att utveckla och expandera bolagets egna verksamheter samtidigt som operativa kassaflöden genereras. Vi kommer att bygga och utveckla byggrättsportföljen samtidigt som den kompletterande förvaltningsverksamheten effektiviseras.



VERKSAMHET

Vi förvärvar, utvecklar och anpassar verksamheter för värdeskapande

Strategisk verksamhetsutveckling



ALM Equity förvärvar och utvecklar tillgångar i fastighetsbranschen i syfte att skapa större värden. Värdeskapande sker genom paketering, finansiering och omstrukturering för att bygga självständiga och stabila verksamheter med långsiktigt hållbar tillväxt.

Vision

ALM Equity ska vara det mest lönsamma och innovativa bolaget inom fastighetsbranschen.

Affärsidé

ALM Equity utvecklar och investerar i tillgångar och verksamheter inom fastighetsbranschen utifrån den framtida marknadens behov. Genom aktiva insatser driver ALM Equity de initiativ som bedöms skapa högst värde på lång sikt.

Mål

Att våra verksamheter når maximal riskjusterad avkastning på eget kapital i kombination med optimerad tillväxt.

Värdegrund

Våra fyra värdeord ska vägleda vårt beslutsfattande med syfte att skapa långsiktiga värden för koncernen och för samhället i stort.

- Schyssthet
- Utveckling
- Resultatfokus
- Engagemang

Strategi

- Investera i tillgångar och affärsidéer där lönsamma tillväxtmöjligheter kan tillvaratas och utvecklas för att resultera i hög och långsiktig avkastning.
- Driva värdeskapande initiativ vid uppbyggnad och utveckling av verksamheterna.
- Arbeta för att verksamheterna ska ha en hållbar och skalbar affärsmodell med flexibilitet att anpassa sig till omvärldsförändringar och framtida utmaningar.
- Arbeta innovativt och snabbrörligt för att hitta lönsamma investeringar och potentiella finansieringsmöjligheter.
- Driva verksamheterna med fokus på väsentliga hållbarhetsfrågor och bidrar till att ALM Equitys övergripande affärsmål uppnås såväl som ett hållbart samhälle.

ALM Equitys affärsmodell

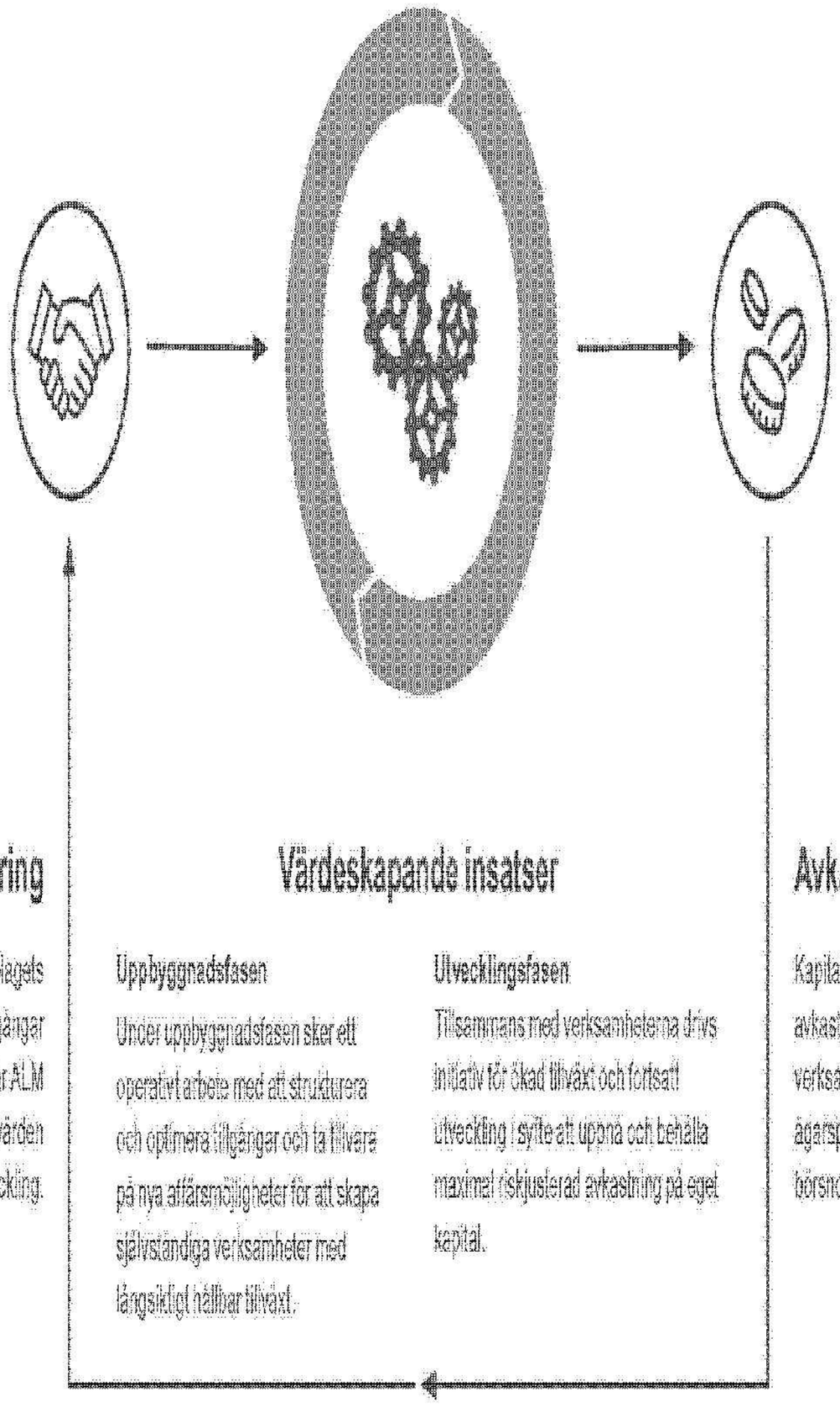
ALM Equitys affärsmodell utgår från vår ambition att bygga verksamheter som utvecklar fastighetsbranschen. Utvecklingen sker genom att vi vågar utmana och hitta nya vägar till lönsamma investeringar utifrån marknadens framtida behov.

Investeringar görs i affärsmöjligheter och tillgångar med god tillväxtpotential där ALM Equity kan tillföra ett större värde och verka för hållbar utveckling. Investeringarna utvärderas utifrån värde, potential och risk samt hur väl de kompletterar bolagets strategi.

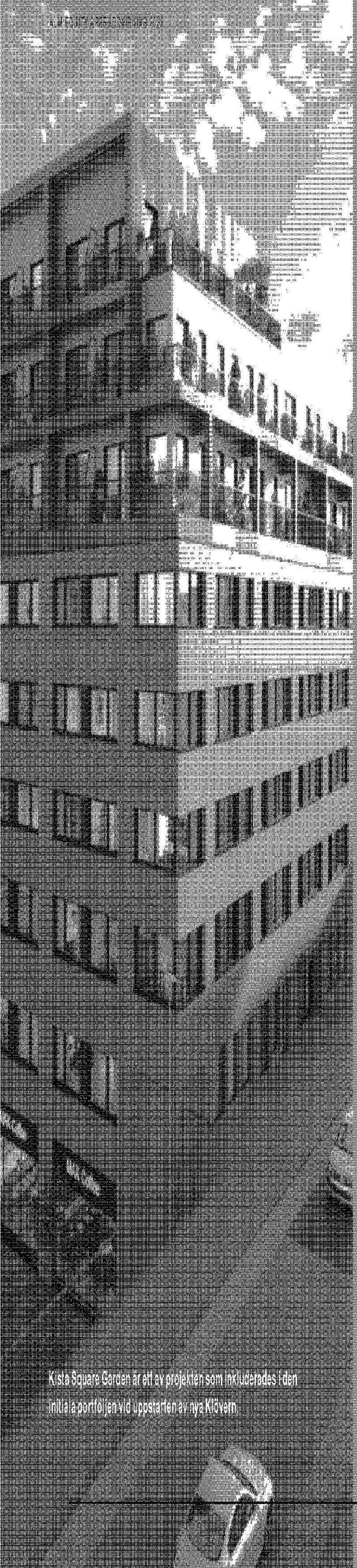
Insatserna är anpassad efter verksamheternas behov och mognadsfas. Värdeskapande sker genom paketering, finansiering och omstrukturering av tillgångar för att maximera avkastningen.

Kapital som frigörs vid ägarspridning, börsnotering eller löpande utdelning återinvesteras i befintliga verksamheter och nya affärsmöjligheter.

Modell över flödet från investering till återinvestering



Transaktion-09222115535515463234 Signerat NN, JU, JW, CH, JA, FH



Kista Square Garden är ett av projekten som inkluderades i den initiala portföljen vid uppstarten av nya Klövern

Anpassningsförmågan är vår framgångsfaktor

Sedan ALM Equity grundades 2006 har vi haft en stor lyhördhet vad marknaden efterfrågar och hur den förändras. Tillsammans med entreprenörskap är det en av våra mest fundamentala framgångsfaktorer.

De senaste två åren har varit ordentligt utmanande för alla som är verksamma inom fastigheter. Vi har upplevt en styrränta som gått från noll till fyra procent på 20 månader, en total nedfrysning av obligationsmarknaden och kraftigt nedskrivna fastighetsvärden. I en sådan marknad är det anpassningsförmågan som säller vinnarna från förlorarna.

Klövern grundades med planen att börsnoteras

När vi la grunden till Klövern, tillsammans med Cinemi slutet av 2021, såg vi möjligheten att skapa ett av Sveriges största bostadsförvaltningsbolag. Vår insats i Klövern var en portfölj av 11 000 byggrätter som vi skapat bland annat från förvärvet av ALM Smaa Bostad och Jämtorget.

För att realisera värdet av den initiala portföljen med 24 000 byggrätter behövdes kapital och planen var en börsnotering.

Nedkylning av marknaden ändrar förutsättningarna

När affären var på plats i mitten av 2022 hade marknadsförutsättningarna börjat förändras. I maj 2022 höjdes styrräntan till 0,25 procent – första gången vi hade en styrränta över noll sedan 2014. Noteringsklimatet blev snabbt kallare och antalet börsnoteringar sjönk från 150 till 59 mellan 2021 och 2022 och kapitalvärdesminskningen blev väldigt stora.

På obligationsmarknaden steg räntorna och riskpremien för mer riskfyllda obligationer ökade väsentligt samtidigt som Riksbanken slutade köpa marknaden med nytt kapital och drog ned på obligationsköpen.

Den stigande inflationen påverkade samtidigt bygglovsmarknaden kraftigt och antalet byggstartade lägenheter sjönk med knappt 60 procent första halvåret 2023. Förutsättningarna hade med andra ord på kort tid förändrats.

Snabb anpassning ger säkrad värderesa framåt

Med en tillgång som Klövern fanns möjlighet att vänta ut marknadsläget eller agera för att skapa förutsättningar för Klövern att växla upp och komma vidare på sin resa. Att vända och se läget inte i vår natur. Strax före midsommarsnapsen i år hade vi en överenskommelse med Niep, en stor och mycket kapitalstark investerare, som förvärvade 51 procent av aktierna i Klövern och med avsikt att investera 4 mdkr i bolaget. Det möjliggjorde för Klövern att byggstarta cirka 800 bostäder innan årsskiftet och därmed komma ur startgroparna.

Förutom ett omedelbart likviditetstillskott på ca 730 mkr, har ALM Equity säkrat att vara med på värdeskapanderesan i Klövern framåt utan att behöva tillskjuta mer kapital. Att vara en mindre ägare i en tillgång där vi säkerställt finansiering och framtida värdeskapande är inte bara smart – det är ven sätt att visa handlingskraft och anpassningsförmåga.

MARKNAD

Rådande marknad öppnar upp spännande möjligheter

4 drivkrafter som berör ALM Equity

	1. Bostadsbristen	2. Digitalisering	3. Flexibelt arbetsliv	4. Hållbarhetsansvar
Vi agerar på trender och drivkrafter för att matcha fastighetsmarknadens nuvarande och framtida behov.	Bostadsbristen i Stockholm är en stor utmaning och nyproduktionen av bostäder motsvarar inte befolkningsökningen. Samtidigt har det förändrade ekonomiska läget lett till en inbromsning i bostadsbyggandet i Stockholmsregionen. Hushållen är ansträngda med försvagad köpkraft som följd vilket gör att efterfrågan på mindre bostäder som är ytfunktionella och energieffektiva ökar.	Digitaliseringen erbjuder stora utvecklingsmöjligheter inom fastighetssektorn. Genom olika digitala lösningar kan effektivitet och hållbarhet i byggprocessen öka, fastighetsförvaltning automatiseras och dialogen med hyresgäster förbättras. Digitala lösningar minskar samtidigt kostnader och höjer kvaliteten i många delar av värdekedjan inom fastighetsbranschen.	Våra levnadsmönster har förändrats och ett flexibelt arbetsliv innebär idag att boendet även ska fungera som arbetsplats. När mer tid spenderas i bostaden uppstår behovet av ett helhetstänk kring boendet med tillgång till trivsamma gemensamhets- och coworkingytor. Man behöver även tillgodose värdet till fritid med träning, hobbys och möjligheter till socialt umgänge.	Bygg- och fastighetssektorn står för drygt en femtedel av Sveriges utsläpp av växthusgaser och har således ett stort ansvar i den klimatomställningen. Samtidigt behöver fastighetsbranschen som bred samhällsaktör, i samverkan med andra samhällsfunktioner, adressera sociala utmaningar som trygghet och säkerhet i stadsdelar och bostadsområden.
Exempel på hur ALM Equity agerar:	▪ Styr tillsammans med ett brett nätverk av finansiärer investeringar till bolag och tillgångar koncentrerade i Stockholmsregionen, där bostadsbristen är som störst. ▪ Koncernens boendeidé som innefattar mindre bostäder som är ytfunktionella bidrar till att öka tillgängligheten på prisvärda bostäder på marknaden. Stort fokus läggs också på energieffektivitet för att främja en mer sparsam boendeform.	▪ Investerade tidigt i ett digitalt tjänsteföretag och positionerade sig därmed i framkant av den pågående digitala transformationen inom fastighetssektorn. ▪ Integrerar genom digitala lösningar i koncernens fastigheter och förbättrar förvaltning och driftnetto liksom kommunikation, tillgänglighet och delningsekonomi för hyresgäster.	▪ Arbetar efter en boendeidé om flexibla och kundanpassade boendemiljöer och styr därför kapital till bolag och tillgångar som applicerar ett helhetstänk i bostadsbyggandet. ▪ Ser stora utvecklingsmöjligheter i vidareutvecklingen av framtida boendekoncept.	▪ Säkrar hållbarhetsarbetet i verksamheterna i bolagsportföljen genom heltäckande hållbarhetsförvärmningar på bolagen kopplade till miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning. ▪ Arbetar aktivt med hållbarhetsstyrning genom styrelserepresentation i bolagsportföljen samt genom direkt inflytande i koncernbolagen.



Turbulent marknad med ljusning i horisonten

Under 2023 har det makroekonomiska läget påverkat på såväl privatpersoner som företag, och inte minst den svenska fastighetsmarknaden. Bland fastighetsbolagen har byggstarterna varit få samtidigt som ökade kapitalkostnader och avkastningskrav tvingat bolagen att vara anpassningsbara.

Makroperspektiv

Året har präglats av negativa omvärldshändelser, däribland Rysslands fortsatta invasion av Ukraina och bankkrisen i USA med ett antal nischbanker i centrum som båda varit orosmoln på världsscenen. Den globala ekonomin har ställts på sin spets med skenande inflationssiffror och som följd styrräntehöjningar från världens centralbanker. I Sverige har livsmedelspriser och bolåneräntor stigit kraftigt samtidigt som den svenska kronan försvagats under året, vilket sammantaget försämrat hushållens ekonomi.

Under 2023 har inflationsbekämpningen varit högst på centralbankernas agenda till följd av den kraftiga inflationstakten. I Sverige har Riksbanken höjt styrräntan ett flertal gånger för att dämpa inflationstrycket. Vid årsskiftet låg styrräntan på 4,00 procent och i februari samt i mars 2024 lämnades styrräntan oförändrad. Riksbanken flaggar för att sänkningar kan komma redan under första halvåret av 2024, förutsatt att inflationssutsikterna inte försämras framåt.

Den svenska fastighetsmarknaden

Rådande ränteläge har tillsammans med den nuvarande situationen på kapitalmarknaden skapat betydande utmaningar för fastighetsbolagens finansieringsmöjligheter och tillgången på likviditet. Flera bolag har omvärderat sin finansieringsstrategi i den utsträckning det varit möjligt för att i allt högre grad välja bankfinansiering som den primära finansieringskällan. Bankerna har i sin tur haft strängare krav på räntetäckning och belåningsgrad. Som ett resultat har många bolag tvingats se över sina balansräkningar och ibland behövt genomföra större transaktioner för att minska skuldsättningen och öka på likviditeten. Konsekvenserna på nyproduktionsmarknaden har också varit tydliga eftersom tillgången på byggnadskrediter till rimliga nivåer från bankerna blivit begränsad.

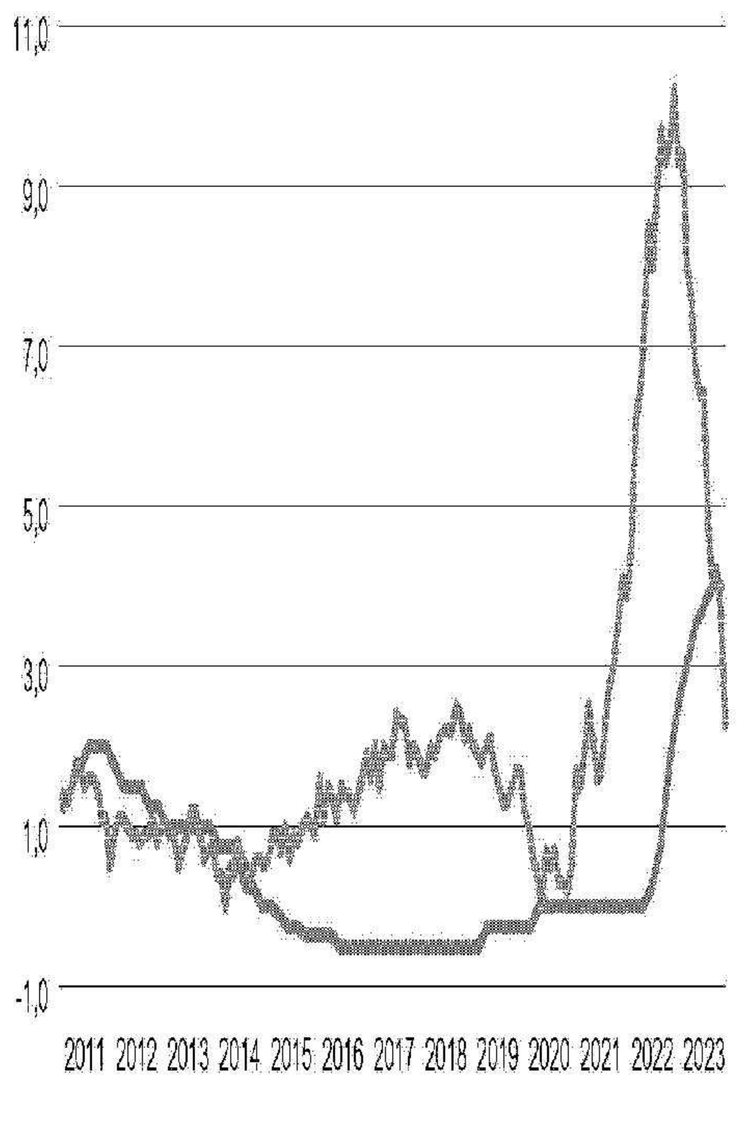
Samtidigt har företagsobligationsmarknaden under året varit återhållsam och uppvisat en ökad selektivitet där kreditbetyg och verksamhetsbransch påverkat intresset. Enligt Finansinspektionen uppgår fastighetsbolagens upplåning via obligationsmarknaden i Sverige till cirka 60 procent av alla företagsobligationer. Under året har flera fastighetsbolag valt att återköpa obligationer i stället för att refinansiera de på obligationsmarknaden.

De höga energipriserna under 2022 satte ökat fokus på energieffektivitet och minskad energianvändning i både Sverige och EU under året. Jämfört med föregående år har energipriserna varit lägre men energieffektivitet är fortsatt ett prioriterat område. EU:s reviderade direktiv kring byggnaders energiprestanda (EPBD) kommer att ställa höga krav på energioptimering, både gällande nya byggnader och befintligt bestånd. Detta kommer att driva på en förflyttning i den svenska fastighetssektorn och sannolikt öka investeringar i energieffektiviseringar.

Inbromsningen i antalet nybyggnationer och ökade materialkostnader under året har påverkat bolag som är verksamma inom entreprenad. Enligt SCB minskade antalet nybyggnationer under 2023 med cirka 49 procent jämfört med föregående år. Samtidigt har kostnader för insatsvaror tidigt i byggprocessen, enligt SCB, minskat i pris jämfört med 2022 medan insatsvaror i slutskedet fortfarande ligger på höga nivåer. Boverkets prognoser pekar på att samtliga byggmaterialpriser kan komma att minska under 2024 i takt med att räntorna faller samt att materialförsörjningen i byggindustrin har återgått till läget före pandemin.

De ekonomiska förutsättningarna har sammantaget lett till en utmanande fastighetsmarknad, vilket på olika sätt påverkar bolagen i ALM Equitys portfölj. Medan vissa byggstarter har gått långsammare har alla portföljbolag arbetat aktivt i färdigställandet av projekt utifrån rådande situation. Klövern, som under året kapitaliserades, har byggstartat 800 bostäder och 2xA Entreprenad har haft hög sysselsättning och fyllt orderstocken.

Styrränta och underliggande inflation



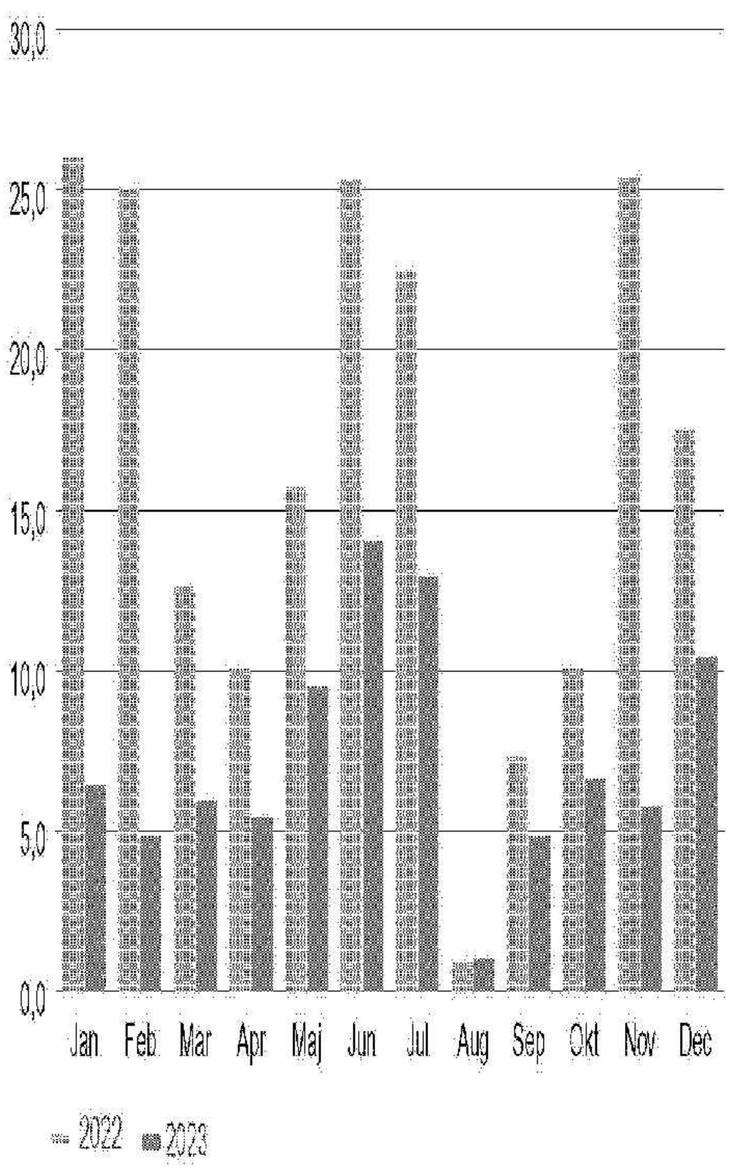
Källa: Riksbanken och SCB

Transaktioner på fastighetsmarknaden

Transaktionsvolymerna under 2023 har varit historiskt låga som en konsekvens av den makroekonomiska utvecklingen i Sverige. Under året genomfördes transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden till ett sammanlagt värde om 87,7 mdkr, vilket är en nedgång med 57 procent jämfört med 2022, enligt Colliers Nordics Monthly January 2024. Även om transaktioner ägt rum har det funnits en betydande skillnad mellan de prisförväntningar som säljare och köpare har. Samtidigt har detta skapat möjligheter för andra aktörer att ta plats såsom kapitalstarka fastighetsfonder samt privata- och utländska investerare.

Under 2023 har intresset från utländska investerare av den svenska fastighetsmarknaden varit stort och deras andel av investeringar i Sverige har legat över det historiska genomsnittet enligt NewSec Property Outlook Spring 2024. Ett exempel på det är Nreps investering i Klövern. För helåret 2023 sjönk transaktionsvolymen för bostadssegmentet i Sverige med 59 procent jämfört med 2022, enligt JLL Nordic Outlook February 2024. Enligt Colliers Nordics Monthly January 2024, fortsatte Stockholm att dominera transaktionsmarknaden och stod för cirka 39 procent av den totala volymen.

Transaktionsvolym i Sverige, mdkr



Källa: The Nordic Property Markets by Colliers Research, 2024

Bostadsmarknaden

Boverkets prognoser för det nationella behovet av bostäder för åren 2023 till 2030 visar att det årligen behöver tillkomma cirka 67 000 nya bostäder för att motsvara befolkningsökningen i landet. Samtidigt har en underliggande brist på bostäder byggts upp under de två senaste decennium. Bostadsbehoven varierar över hela landet, men det är framför allt i storstäderna som bristen är mest påtaglig. Att hitta en ekonomiskt överkomlig bostad är en stor utmaning för många, särskilt med tanke på den ansträngda ekonomiska situationen för hushållen och den yngre generationen.

Den kraftiga nedgången av nybyggnation av bostäder i Sverige innebar att det under 2023 påbörjades 29 350 bostäder, en minskning med 49 procent jämfört med 2022 enligt SCB. Byggtakten bedöms dessutom falla ytterligare under 2024 för att sedan återhämta sig något under 2025 enligt Boverkets prognoser. Samtidigt pekar prognoserna på att befolkningsmängden i Stockholms län kommer att fortsätta att öka med cirka 188 000 personer fram till 2032. Bostadsförsörjningen är fortsatt en av de största utmaningarna i regionen.

Trots försämrad köpkraft, högre bostadsräntor och minskat antal nya bostäder har priserna på bostadsrätter i Sverige, enligt Svensk Mäklarstatistik, visat motståndskraft under 2023 även om nivån ligger betydligt lägre jämfört med toppnoteringen i mars 2022. I Stockholmsområdet har priserna för bostadslägenheter under 2023 stigit jämfört med utgången av 2022. De stigande levnadskostnaderna för hushållen har samtidigt lett till en ökad pessimism där många ser över sina utgifter. Konsumentsentimentet ser ut att bli oförändrat fram till andra halvan av 2024 då konjunkturen spås vända svagt uppåt enligt Konjunkturinstitutet. ALM Equitys bedömning är att sämre köpkraft och konsumentsentiment kommer att öka efterfrågan på prisvärda och yteffektiva bostäder. I en marknad med ekonomiskt ansträngda hushåll är fastigheterna i ALM Equitys portföljbolag väl positionerade för att möta efterfrågan på bostadsmarknaden.



Parsaddr: 3222_366651/33231 Signerat: NW, JU, JM, SV, JE, +1

BOLAGSPORTFÖLJEN

Våra bolag utvecklar fastighets-branschen

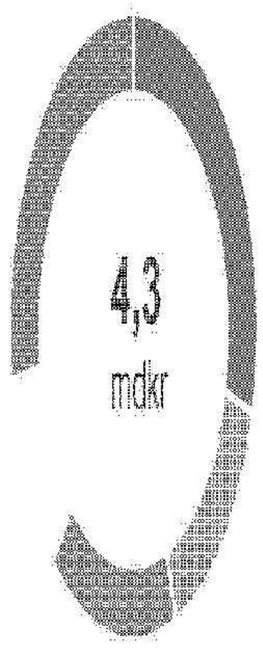
Bolags-portföljen

ALM Equitys bolagsportfölj består av verksamheter som på olika sätt är verksamma inom fastighetsbranschen och genererar affärsmöjligheter i olika delar av värdekedjan.

Verksamheterna drivs kostnadseffektivt och självständigt för att nå en hållbar långsiktig tillväxt med maximal riskjusterad avkastning på eget kapital.

ALM Equitys struktur för rapporteringen utgår från bolagsportföljen och de större innehaven, vilka är verksamma inom följande segment i fastighetsbranschen: fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning, entreprenad och digitala tjänster.

Andel av bedömt marknadsvärde



- Klövern, 30,2%
- Svenska Nyttobostäder, 16,3%
- Åros Bostad, 18,6%
- ALM Småa Bostad, 11,6%
- 2xA Entreprenad, 27,9%
- Moderbolagets tillgångar, neg.

KLÖVERN

Fastighetsutveckling/
Fastighetsförvaltning

Ägarandel: 19%
Onoterat

SVENSKA NYTTOBOSTÄDER

Fastighetsförvaltning

Ägarandel: 39%
Noterat

Åros Bostad

Fastighetsutveckling

Ägarandel: 27%
Noterat

ALM SMÅA BOSTAD

Fastighetsutveckling

Ägarandel: 100%
Onoterat

2A ENTREPRENAD

Entreprenad

Ägarandel: 80%
Onoterat

YOUR BLOCK

Digitala tjänster

Ägarandel: 50%
Onoterat

För bolag med justerade substansvärden är marknadsvärderingen genomförd av PWC, definition återfinns på sida 102. För noterade bolag är värderingen baserad på börsvärdet vid bokslutsdagen. Your Block är inte marknadsvärderade men är en del av moderbolagets tillgångar.

KLÖVERN

Klövern är ett fastighetsbolag som utvecklar och förvaltar bostäder till privatmarknaden. Bostäderna är ytfunktionella och anpassade för framtidens hållbara livsstil. Klövern grundades 2022 och har målsättningen att bli Sveriges största bostadsbolag.

19%
Nominell ägarandel[1]

1,3 mdkr
Redovisat aktievärde

1,3 mdkr
ALM Equitys del av bedömt marknadsvärde

[1] ALM Equitys ägarandel kommer minska till cirka 16 procent efter Nrep genomfört riktade nyemissioner om 1 000 mkr, där bolaget är ensam tecknare.

Händelser under året

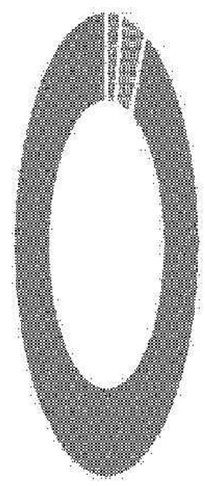
- Under 2023 har Klövern säkrat finansiering genom transaktionen mellan ALM Equity, övriga delägare och fastighetsinvesteraren Nrep, som sedan augusti är huvudägare i bolaget. Affären möjliggör färdigställande av Klöverns projektportfölj om 24 000 bostäder. I och med transaktionen har ALM Equitys innehav omklassificerats till Finansiella anläggningstillgångar till verkligt värde då ägarandelen spätts ut till 19 procent. Kvarvarande innehav har värderats till 1 267 mkr.
- Styrelsen i Klövern har beslutat att komplettera verksamheten med bostadsutveckling för privatmarknaden med försäljning av bostadsrätter.
- Klövern har under året byggstartat 800 bostäder, främst i Stockholmsregionen.
- Förändringar har gjorts i bolagets styrelse där bland annat Petri Valkama från Nrep tillträtt som styrelseordförande och Maria Wideroth och Johan Unger har frånträtt sina poster. Rickard Langerlöv, tidigare chef för Nreps bostadsutveckling, tillsattes som vd i Klövern och ersatte därmed Patrik Mellgren.

Händelser efter årets slut

- Under januari har byggnation av två fastigheter om totalt cirka 160 hyresrätter påbörjats.

Finansiella och verksamhetsrelaterade nyckeltal	2023	2022
Nettoomsättning, mkr	203	120
Rörelseresultat, mkr	(6)	42
Rörelsemarginal, %	30	35
Balansomslutning, mkr	7 745	9 545
Belåningsgrad, %	25	20
Soliditet, %	76	82
Fastighetsvärde, mkr	7 157	8 462
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	1 486	–
Antal enheter i fastighetsportföljen	18 068	24 328

Enheter i fastighetsportföljen



- I förvaltning 468
- Under produktion 800
- Ej produktionsstartade 16 800, varav 4 400 innehar lagakraft vunnen detaljplan

Bolagets största ägare:
Nrep

Styrelseledamöter från ALM Equity:
Joakim Alm

ALM Equitys röstandel:
19 procent

[1] Klövern redovisas som intressebolag fram till andra kvartalet 2023, därefter klassificerades innehavet till Finansiell tillgång värderad till verkligt värde.

SVENSKA NYTTOBOSTÄDER

Svenska Nyttobostäder är ett noterat förvaltningsbolag som förvaltar och utvecklar yteffektiva bostäder i kommunikationsnära lägen i Stockholmsområdet. Bolaget fokuserar på två kundsegment: förelag, inklusive organisationer och universitet, samt privatpersoner.

39%
Nominell ägarandel

1,8 mdkr
Redovisat aktievärde

0,7 mdkr
ALM Equitys del av börsvärde

Händelser under året

- Under våren 2023 genomförde Svenska Nyttobostäder förändringar i bolagets kapitalstruktur och finansieringsmodell, vilket i huvudsak innebar ett utbyte av preferensaktier mot stamaktier och förändrade villkor för leveranser av fastigheter från ALM Småa Bostad.
- Som ett led i de förändringar som gjorts har bolaget har under året tillträtt 13 byggrättsprojekt från ALM Småa Bostad för utveckling i egen regi. Betalningen skedde med stamaktier till ett värde om cirka 1,4 mdkr. Därtill har bolaget tillträtt ett färdigställt projekt från ALM Småa Bostad, omfattande 107 enheter.
- Bolaget tillfördes i juli cirka 204 mkr genom en företrädesemission där ALM Equity tecknade sin pro-rata andel. I samband med teckningen kvittades ett lån från dotterbolag till ALM Equity.
- Fredrik Arpe, vice vd i ALM Equity, tillträdde som tillförordnad vd i Svenska Nyttobostäder och ersatte därmed Tommy Johansson.

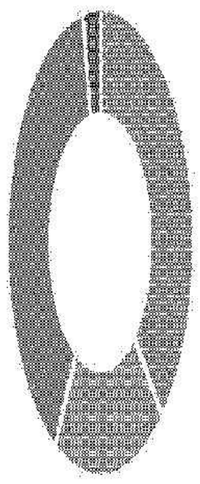
Händelser efter årets slut

- ALM Equity avser att gå samman med intressebolaget Svenska Nyttobostäder AB (publ) genom fusion. Styrelserna har antagit en gemensam fusionsplan. Förslaget kommer tas upp för beslut på bolagens bolagsstämmor i juni. Läs mer i not 40.

Finansiella och verksamhetsrelaterade nyckeltal	2023	2022
Nettoomsättning, mkr	231	188
Rörelseresultat, mkr	-19	116
Rörelsemarginal, %	neg.	62
Balansomslutning, mkr	7 051	5 023
Belåningsgrad, %	58	65
Soliditet, %	47	32
Fastighetsvärde, mkr[1]	8 262	12 495
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	-625	-170
Antal enheter i fastighetsportföljen	5 377	5 870

[1] *Inkluderar samtliga förvärvade men ej tillträdda fastigheter, samt värdet av ej sålda lagerbostäder.*

Enheter i fastighetsportföljen



- Förvaltning 2 072
- Under produktion 1 063, tillträds först vid färdigställande
- Ej produktionsstartade 2 084, varav samtliga innehar lagakraft vunnen detaljplan
- Under försäljning 158

Bolagets största ägare:
ALM Equity via dotterbolag

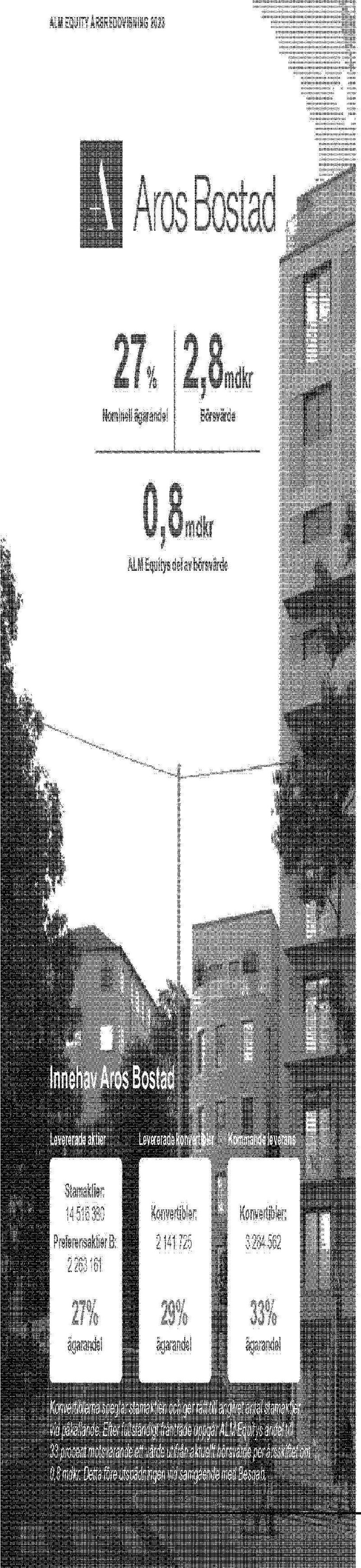
Styrelseledamöter från ALM Equity:
Joakim Alm

Fredrik Arpe (är tjänstledig från sin anställning i ALM Equity)

ALM Equitys röstandel:
39 procent

Marknadsplats:
Nasdaq First North Growth Market

Aros Bostad



Konvertiblerna avser stamaktien och ger rätt till ytterligare antal stamaktier vid påkallande. Efter tidsåtgång framtagde bygger ALM Equitys andel till 33 procent motsvarande ett lägre utfärdat börsvärde per årsskiftet om 0,8 mdkr. Detta före utspädningen vid samgående med Besqab.

Aros Bostad är ett noterat bolag som erbjuder välplanerade bostäder av hög kvalitet med sunda materialval och gestaltning som står sig över tid. Bolagets geografiska fokus är områden med goda kommunikationer inom Storstockholm, Uppsala och Mälardalen.

Händelser under året

- Aros Bostad har under 2023 tillträtt totalt tre byggrättsprojekt från ALM Små Bostad, vilka förvärvades under 2022. Betalningen har skett genom en kombination av stam- och preferensaktier samt konvertibler.
- Bolaget under året byggstartat sex projekt om totalt 561 bostäder.
- Under året konverterades 5 462 076 konvertibler utgivna till ALM Equity vid huvudtillträdet till motsvarande antal stamaktier i Aros Bostad i enlighet med avtalsvillkoren för konvertiblerna. ALM Equitys nominella ägarandel i Aros Bostad uppgick därefter till 27 procent.
- ALM Equity beslutade på en extra bolagsstämma i maj 2023 att dela ut stamaktier i Aros Bostad till de egna aktieägarna. Bakgrunden till sakutdelningen är en överenskommelse som slöts i samband med struktureffekten bolaget. Läs mer i not 37.

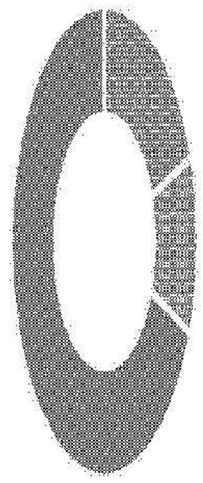
Händelser efter årets slut

- Aros Bostad går samman med Besqab för att tillsammans bilda en ny ledande aktör inom bostadsutveckling i Storstockholm och Uppsala. ALM Equitys ägarandel i det sammanslagna bolaget som kommer heta Besqab, uppgår till cirka 15 procent. ALM Equity har inte längre en styrelserepresentant i bolaget och får därmed inflytandet begränsat så innehavet klassificeras om till Finansiell anläggningstillgång. Det nya bolaget får en betydligt starkare marknadsposition med en bred portfölj av utvecklingsprojekt och förvaltningsfastigheter.

Finansiella och verksamhetsrelaterade nyckeltal	2023	2022
Nettoomsättning, mkr	1 433	954
Rörelseresultat, mkr	174	141
Rörelsemarginal, %	12	15
Balansomslutning, mkr	2 604	2 430
Soliditet, %	81	79
Bokförda projektvärden, mkr[1]	973	528
Antal byggrätter projektportföljen	6 137	6 527
Försäljningsgrad i produktion, %[2]	67	88

[1] Bokförda projektvärden avser pågående arbeten och projektfastigheter.
[2] Försäljningsgrad i produktion inkluderar sålda och bokade bostäder.

Enheter i byggrättsportföljen



- Under produktion 1 182
- Färdiga byggrätter 745
- Under planprocessen 4 210

Bolagets största ägare:
ALM Equity via dotterbolag

Styrelseledamöter från ALM Equity:
Joakim Alm

ALM Equitys röstandel:
27 procent

Marknadsplats:
Nasdaq First North Growth Market



ALM Småa Bostad är ett fastighetsutvecklingsbolag som genom fyra varumärken erbjuder ett brett utbud av bostäder, service och kommersiella inslag i kommunikationsnära lägen. Bolaget fokuserar främst på större stadsutvecklingsprojekt i Storstockholm.

Händelser under året

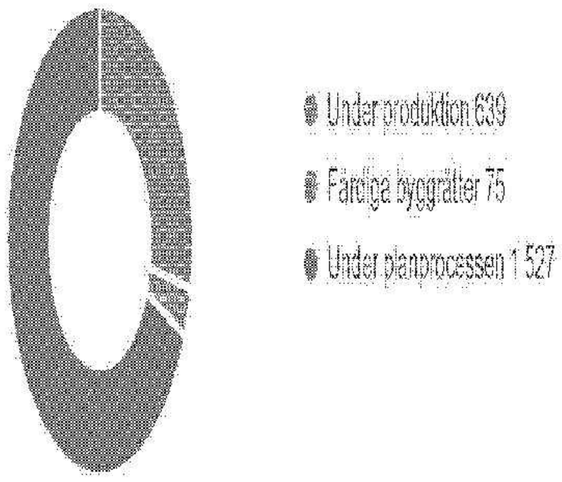
- ALM Småa Bostads kvarvarande leveranser till Svenska Nyttobostäder förändras i enlighet med beslut på Svenska Nyttobostäder bolagsstämma i mars 2023. Totalt frånträddes 13 byggrättsprojekt till Svenska Nyttobostäder för utveckling i egen regi och betalningen erhölls i stamaktier istället för preferensaktier i Svenska Nyttobostäder. De projekt som är under produktion färdigställs i enlighet med tidigare upplägg med undantag för hur köpeskillingen erläggs. Fastigheten Lignum är ett av dessa projekt, som färdigställdes och frånträddes till Svenska Nyttobostäder under hösten, omfattande 207 bostäder.
- ALM Småa Bostad har under året totalt frånträtt tre byggrättsprojekt till Aros Bostad och har därmed frånträtt 26 av de 34 avtalade projekten till Aros Bostad.
- I november tecknade ALM Småa Bostad avsiktsförklaring med Västervik kommun gällande markanvisning och exploatering.

Händelser efter årets slut

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets slut.

Finansiella och verksamhetsrelaterade nyckeltal	2023	2022
Nettoomsättning, mkr	2 242	6 609
Rörelseresultat, mkr	225	1 422
Rörelsemarginal, %	10	22
Soliditet, %	49	44
Bokförda projektvärden, mkr[1]	2 392	3 401
Antal byggrätter projektportföljen[2]	2 241	5 165
Försäljningsgrad i produktion, %	99	100

Enheter i byggrättsportföljen



[1] Avser exploateringsfastigheter och pågående bostadsprojekt.
[2] Varav 349 enheter har sålts till Aros Bostad men ännu ej tillträtts



2xA Entreprenad erbjuder totalentreprenad vid ny, till- eller ombyggnation av fastigheter, liksom andra entreprenadtjänster i specifika delar av fastighetsprojekt. En samarbetspartner som ritar, optimerar effektiviserar och uppför både små och stora projekt för både fastighetsutvecklare och entreprenör.

Händelser under året

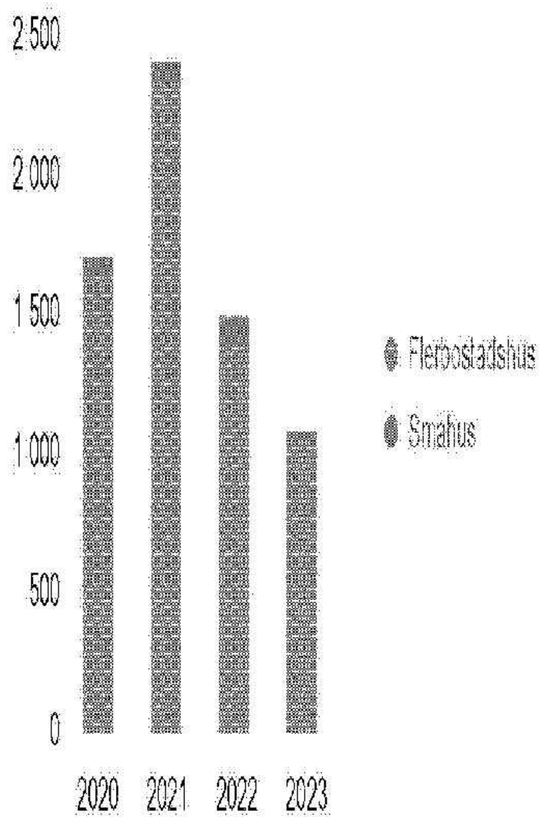
- Under 2023 har 2xA Entreprenad arbetat för att bredda sin kundbas och sitt erbjudande genom att bearbeta den externa marknaden. De har fyllt orderstocken och ingått entreprenadavtal om totalt sju nya totalentreprenader för uppförande av bostäder. Totalt ordervärde uppgick till cirka 1,5 mkr och omfattade cirka 1 130 bostäder. Därtill har bolaget under året byggstartat två projekt, motsvarande totalt 282 enheter.
- I november erhöll 2xA Entreprenad ISO-certifiering enligt standarderna ISO 9001 (kvalitet), ISO 14001 (miljö) och ISO 45001 (arbetsmiljö). Certifieringen garanterar att bolaget arbetar för att ständigt förbättra sin verksamhet, hålla hög kvalitet och kunna möta omvärldens krav.

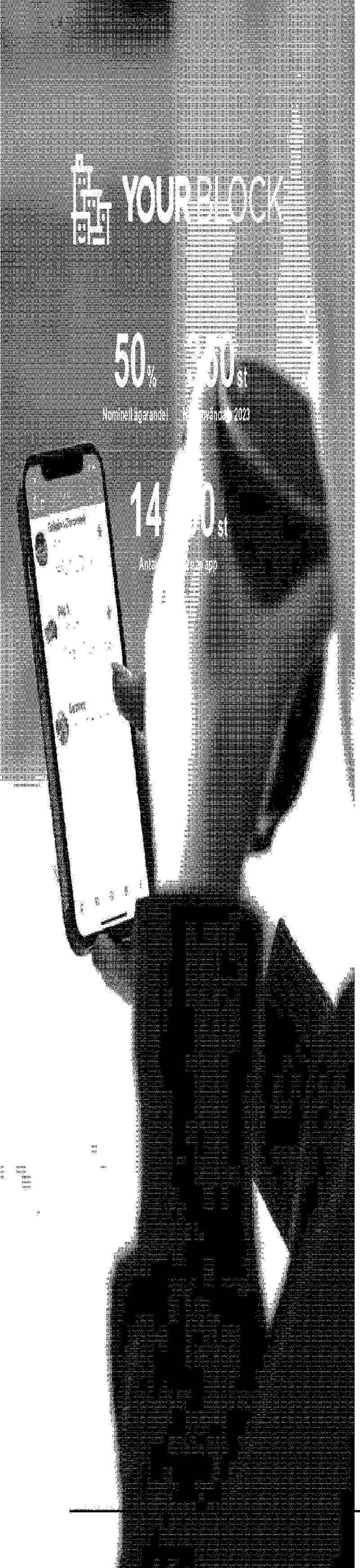
Händelser efter årets slut

- Bolaget har produktionsstartat fyra projekt efter året slut, om totalt 424 enheter.

Finansiella och verksamhetsrelaterade nyckeltal	2023	2022
Nettoomsättning, mkr	681	1 136
Rörelseresultat, mkr	45	77
Rörelsemarginal, %	7	7
Soliditet, %	92	84
Orderingång, mkr	1 516	257
Orderstock, mkr	1 589	523
Antal byggstartade enheter	391	186
Antal färdigställda enheter	557	650

Enheter i produktion vid årets utgång





Your Block utvecklar smarta digitala tjänster i en mobil plattform med primärt fokus på fastighetssektorn. Plattformen erbjuder tjänster för digital gemenskap, delningsekonomi och styrning av digitala accesser i fastigheter i syfte att förenkla kommunikation och samarbeten.

Händelser under året

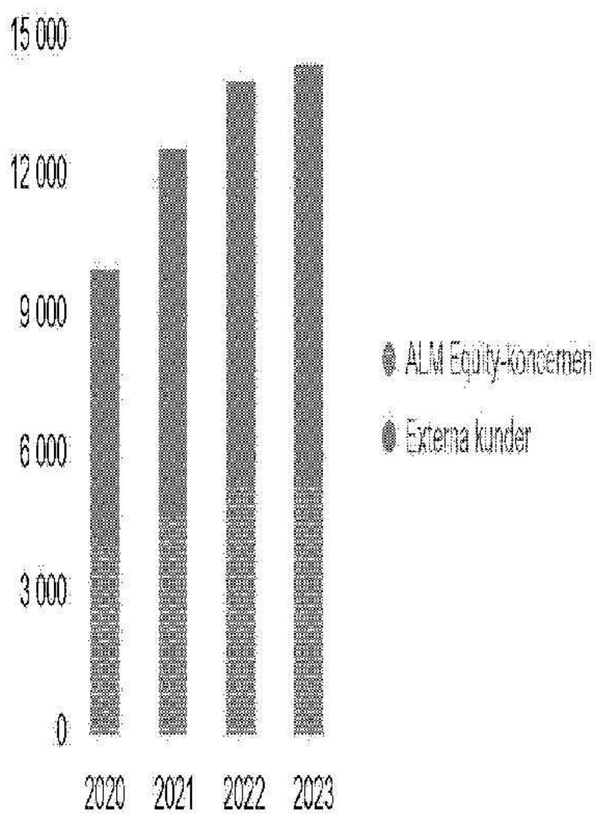
- Under 2023 har utvecklingen i Your Block fortskridit om än i långsammare takt till följd av en lägre aktivitet på nyproduktionsmarknaden. Fokus har främst varit på att effektivisera hårdvaruoberoende accesslösningar till bostäder vilket underlättar för både de boende samt förenklar administration i förvaltningsfastigheter.

Händelser efter årets slut

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets slut.

Verksamhetsrelaterade nyckeltal	2023	2022
Antal användare av app	14 400	14 050
Antal användare i fastigheter med digitala lås	1 575	1 670
Antal dörrar med digitala lås	575	555
Antal fastigheter med digitala lås	10	9

Användare vid årets utgång



Om hållbarhetsrapporten

ALM Equitys hållbarhetsrapportering omfattar sidorna 23–36 samt kompletterande hållbarhetsinformation på sidorna 37–42. Upplysningarna om styrning, väsentliga frågor och hållbarhetsramverk avser ALM Equity och hela bolagsportföljen medan sidorna 28–35 endast omfattar koncernbolagen.

HÅLLBARHETSRAPPORT

ALM Equity fördjupar sitt arbete och stärker rollen som ansvarsfull ägare

Hållbart ägande – vårt viktigaste bidrag

ALM Equity investerar i och utvecklar verksamheter inom fastighetsbranschen utifrån den framtida marknadens behov. Som aktiva ägare har vi störst påverkan och möjlighet att skapa långsiktigt värde för våra bolag och för samhället.

Hållbarhet är integrerat i ALM Equitys affärsstrategi och beaktas i såväl utvärdering av nya affärsmöjligheter som i den löpande utvecklingen av bolagen i portföljen. Att tänka och agera ansvarsfullt är centrala principer för ALM Equity och vi strävar efter att vara ett föredöme inom hållbart samhällsbyggande. Vårt hållbarhetsarbete omfattar såväl ekonomiska som sociala och miljömässiga frågor, och målsättningen är att eftersträva en god balans mellan dessa på ett varaktigt sätt.

Det finns en stark koppling mellan hållbarhet och ett långsiktigt värdeskapande. ALM Equitys största påverkan sker genom portföljbolagen, vilka är verksamma inom olika delar av fastighetsbranschen. Branschen står för en betydande del av samhällets miljö- och klimatpåverkan och har därigenom också ett stort ansvar. Hållbarhetsutmaningarna är komplexa och det krävs ett långsiktigt och systematiskt arbete. Genom en aktiv ägarstyrning där hållbarhetsfrågorna prioriteras arbetar ALM Equity för att ta ansvar för bolagets påverkan på människor och miljö.

Året som gått

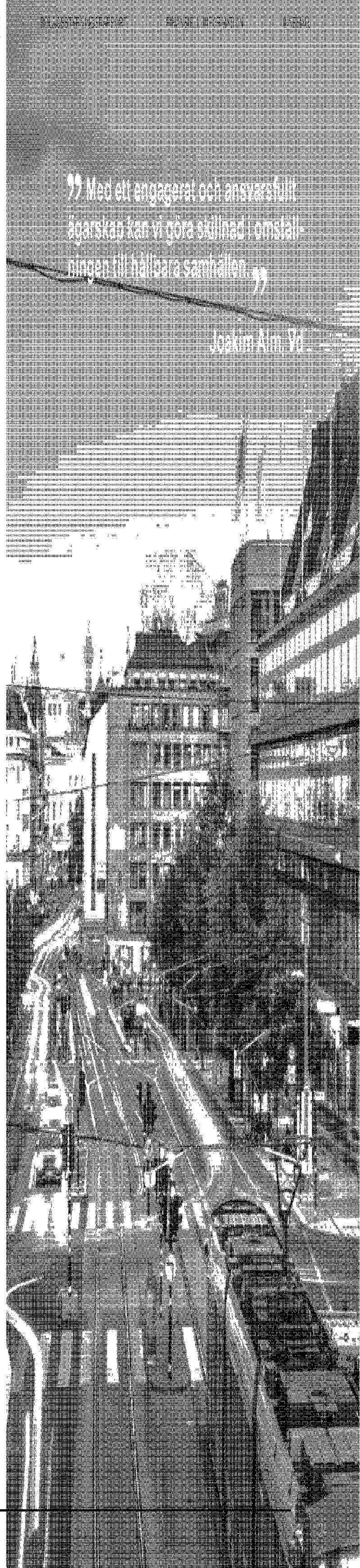
Under 2023 har vi fortsatt förbättra och förtydliga strukturen för hållbarhetsarbetet inom koncernen i syfte att stärka vår roll som ansvarsfull ägare. Utifrån ALM Equitys övergripande hållbarhetsmål har vi arbetat efter en färdplan med aktiviteter som behöver genomföras fram till 2025.

Under året har vi också påbörjat en översyn av vår väsentlighetsbedömning i enlighet med EU:s nya direktiv om hållbarhetsredovisning för företag; Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och tillhörande rapporteringsstandard European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Under 2024 kommer vi utveckla processer för att efterleva det nya direktivet.

Vi fortsätter ge vårt stöd för de tio principerna i FN:s Global Compact inom områdena mänskliga rättigheter, arbete, miljö och antikorruption. Vi har också åtagit oss att göra Global Compact och dess principer till en naturlig del av ALM Equitys strategi, kultur och det dagliga arbete.

Hållbarhetsarbetet i portföljbolagen

Parallellt med att vi själva arbetar för att uppnå ALM Equitys hållbarhetsmål följer vi även upp arbetet i bolagsportföljen. Under 2023 har vi för andra året i rad samlat in hållbarhetsdata från samtliga portföljbolag och kan konstatera att de har utvecklat sitt hållbarhetsarbete i en positiv riktning och visar ett starkt engagemang för dessa frågor. Exempelvis har ALM Equitys entreprenadbolag 2xA Entreprenad under året ISO-certifierat verksamheten inom områdena Kvalitet, Miljö och Arbetsmiljö och koncernbolaget ALM Små Bostad har beslutat att öka andelen miljöcertifierade nyproduktionsprojekt. Koncernbolagens hållbarhetsarbete beskrivs närmare på sidorna 29-35 . Framöver är ALM Equitys fokus att tillsammans med bolagen fortsätta utveckla hållbarhetsarbetet för att skapa långsiktiga värden.



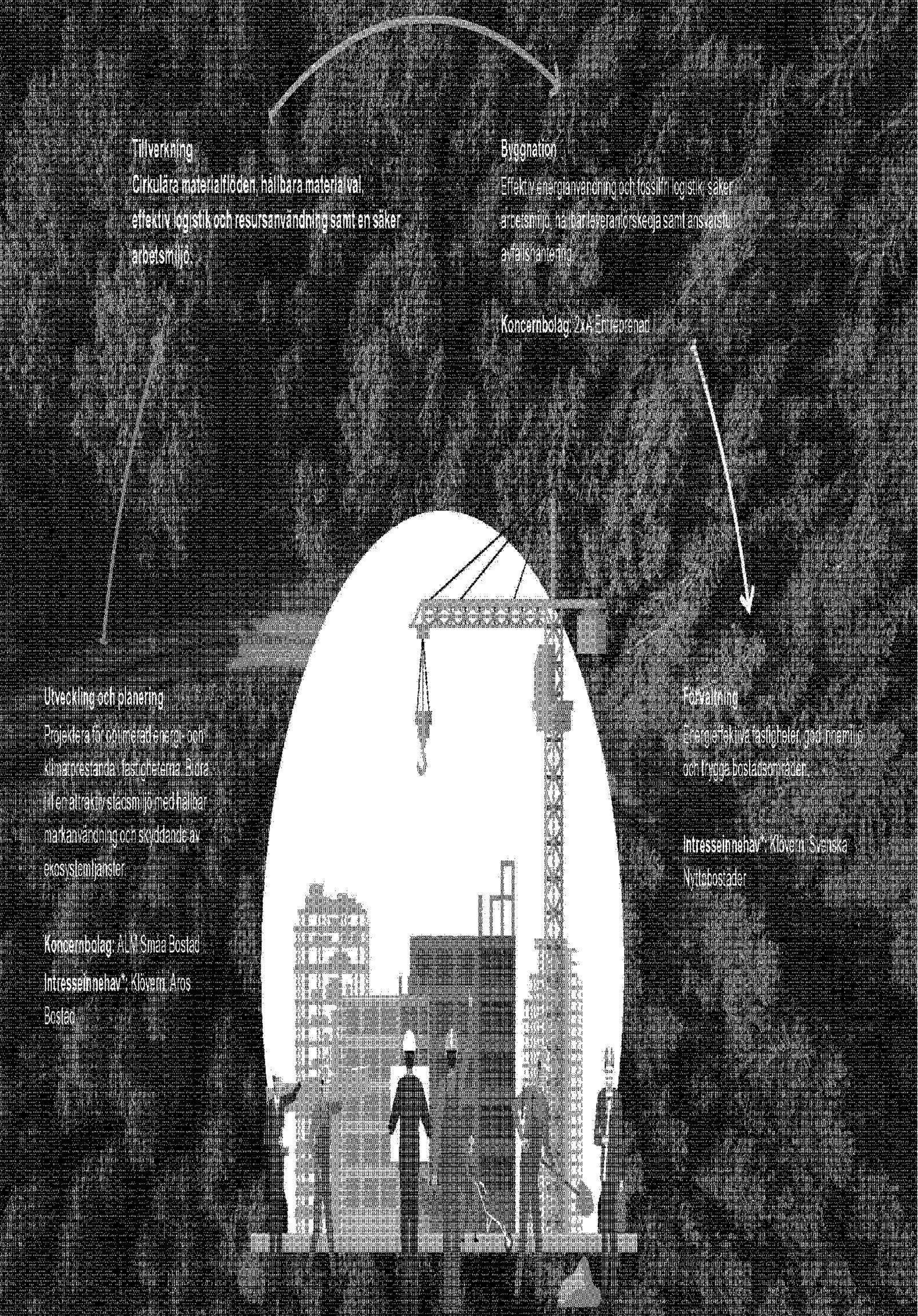
Fastighetsbranschens påverkan på samhället

ALM Equity är ägare av bolag som på olika sätt är verksamma inom fastighetsbranschen, en bransch som medför stor påverkan på människor, samhället och miljön. Det är därför av stor vikt att vi tillsammans med våra portföljbolag tar ansvar för ett hållbart samhälle och gör det möjligt för människor att göra hållbara val.

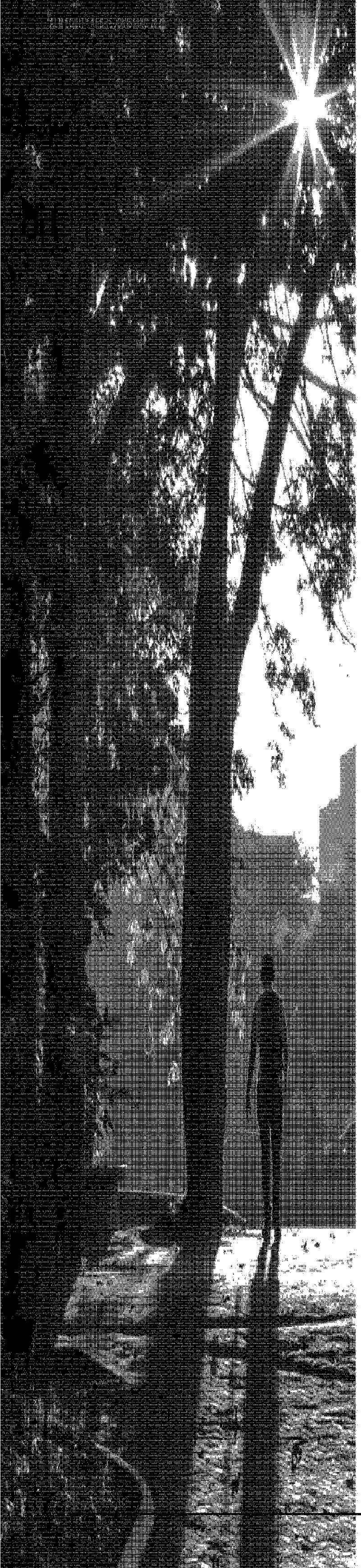
Bolag som är verksamma inom fastighetsbranschen måste verka för att minimera sin miljöpåverkan och aktivt bidra till en god bebyggd miljö. Omkring en femtedel av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser har sitt ursprung i byggandet och förvaltningen av fastigheter, där fastigheter står för drygt 30 procent av den totala energianvändningen. Byggsektorn är dessutom en stor avfallsproducent där bygg- och rivningsavfall står för nära 40 procent av de totala avfallsmängderna i Sverige.

I rollen som en aktiv aktör inom fastighetsbranschen har ALM Equity genom sina bolag ett ansvar att bidra till hållbarhetsutvecklingen inom sektorn. Hållbarhetsfrågor beaktas i hela ALM Equitys och bolagens värdekedja: från idéstadiet när nya fastigheter och stadsdelar projekteras, under byggfasen och slutligen när fastigheterna förvaltas. Detta förutsätter att vi integrerar och arbetar med miljö, ekonomiska och sociala aspekter i samtliga delar av verksamheten. Ett proaktivt säkerhetsarbete är en särskilt viktig fråga då olycksrisken är hög i branschen, i synnerhet på byggarbetsplatserna. Utöver detta adresseras även andra viktiga områden som bland annat att förebygga risker för korruption och främja efterlevnad av goda arbetsvillkor i leverantörskedjan.

De bolag som ingår ALM Equitys portfölj återfinns i stora delar av fastighetsbranschens värdekedja, och varje bolag har sina egna specifika hållbarhetsfrågor utöver de gemensamma utmaningarna. I bilden till höger ges några exempel på viktiga hållbarhetsfrågor i respektive fas. Den visar även var i värdekedjan ALM Equitys bolag har sin primära verksamhet.



*För definition av intresseinnehav se sida 102 årsredovisningen. Information om portföljbolagen finns på sidorna 16–22.



Styrning av hållbarhetsarbetet

ALM Equity arbetar med hållbarhetsstyrning på två nivåer; för moderbolaget och för bolagsportföljen som helhet. Det är genom ett aktivt och ansvarsfullt agerande som ALM Equity gör störst skillnad och det är där fokus läggs.

ALM Equitys styrelse har det yttersta ansvaret för koncernens strategiska utveckling och hållbarhetsresultat. Vd har det övergripande ansvaret för koncernens hållbarhetsarbete och ska hålla styrelsen informerad om utvecklingen av arbetet samt rapportera väsentliga händelser. Vd tillsammans med koncernledningen ansvarar för implementering av hållbarhetsstrategin och tillsätter resurser med uppdrag att samordna och driva hållbarhetsarbetet i moderbolaget och i relation till portföljbolagen.

Inflytande på olika nivåer

ALM Equitys bolagsportfölj består av hel- och delägda koncernbolag samt intresseinnehav i noterade och onoterade bolag, för definition av intresseinnehav se sidan 102 i årsredovisningen. Styrningen av hållbarhetsarbetet i portföljbolagen utgår från ägarformen, där vi i koncernbolagen har en större påverkansgrad och inflytande över hållbarhetsarbetet än i intresseinnehaven. Koncernbolagen är operativt ansvariga för sitt hållbarhetsarbete och har egna organisationer som driver frågorna. ALM Equity stöttar med bland annat koncerngemensamma hållbarhetsaktiviteter, policys och utbildningar. Bolagen ansvarar för att rapportering av hållbarhetsarbetet sker till bolagets styrelse och till koncernledningen.

I intresseinnehaven är det främst genom styrelserepresentation som vi kan påverka strategiska frågor och prioriteringar samt säkerställa bolagens hållbarhetsarbete. ALM Equitys ägarrepresentanter i bolagens styrelser ansvarar för att driva vår hållbarhetsagenda. Beslut och ansvar för hållbarhetsstrategier, genomförande och rapportering samt att bolaget följer gällande lagar och riktlinjer kring hållbarhet ligger hos styrelser och ledningar i respektive bolag.

Förväntningar på portföljbolagen

Hållbarhetsagendan för bolagsportföljen formuleras genom ett antal förväntningar kopplade till miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning. I vilken takt och på vilket sätt bolagen kan leva upp till förväntningarna beror på utvecklingsfas och typ av verksamhet. Portföljbolagen rapporterar hur de lever upp till dessa, bland annat genom ett antal hållbarhetsnyckeltal relevanta för verksamheterna. Förväntningar är en del av ALM Equitys hållbarhetsramverk som syftar till att uppfylla våra övergripande mål, se sidan 28 för mer information.

Styrande dokument

På övergripande nivå är arbetet baserat på vår hållbarhetspolicy som anger hur ALM Equity som ägarbolag ska arbeta med de viktigaste hållbarhetsfrågorna samt de förväntningar som finns på portföljbolagens hållbarhetsarbete. ALM Equitys uppförandekod är vägledande för hur medarbetarna i koncernen ska uppträda och agera i det dagliga arbetet. Det finns även en uppförandekod för leverantörer, även kallad Leverantörskod, som är tillämplig på alla affärsrelationer med leverantörer till koncernen.

ALM Equity har fler policys inom hållbarhetsområdet. Tillsammans sätter de riktlinjerna för vårt agerande som ett ansvarsfullt företag och omfattar hela koncernen. Policydokument och tillhörande rutiner ses över årligen och uppdateras vid behov. Mer information om våra styrande dokument finns i bolagsstyrningsrapporten på sidorna 43–56.

Väsentliga hållbarhetsfrågor

För att säkerställa att ALM Equity fokuserar hållbarhetssatsningarna där de gör mest nytta genomförs regelbundet väsentlighetsanalyser och en löpande dialog hålls med intressenterna i värdekedjan.

Under 2019 genomförde vi en första analys för att fastställa de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna för ALM Equity som företag och som ägare av bolag inom fastighetsbranschen. Analysen, som senast uppdaterades 2021, utgick från en bransch- och omvärldsanalys samt intressenternas förväntningar. De intressenter som deltog representerade ägare, finansiärer och investerare. ALM Equitys styrelse och medarbetare samt nyckelpersoner i portföljbolagen har också gett värdefulla bidrag. Utifrån resultatet utfördes en intern prioritering som sedan validerades av ALM Equitys koncernledning. Väsentlighetsanalysen, tillsammans med ALM Equitys affärsmodell, utgör grunden för företagets hållbarhetsstrategi och är även fundamentet för bedömningen av hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter.

Det är viktigt att portföljbolagen genomför egna intressentdialoger och bedömningar för att identifiera väsentliga hållbarhetsfrågor specifika för sin verksamhet, och utifrån den fastställa en konkret färdplan med prioriteringar för att nå målen. Under året har 2xA Entreprenad tagit fram sin första egna väsentlighetsanalys och ambitionen är att ALM Små Bostad ska göra en framöver.

FN:s globala mål som utgångspunkt

ALM Equitys hållbarhetsarbete ska vara integrerat med, och målstyrt utifrån FN:s globala mål. Detta har kontrollerats genom en utvärdering av verksamhetens påverkan i enlighet med målen, där ALM Equity och portföljbolagen granskats utifrån var störst inverkan och möjlighet att skapa positiv förändring finns. Totalt har åtta globala delmål identifierats som mest väsentliga. Dessa mål framgår i bilden till höger vilka sammanfaller med våra mest väsentliga hållbarhetsfrågor.

Anpassningar och förberedelser utifrån CSRD

Under 2023 påbörjade vi arbetet med att anpassa verksamheten till EU:s nya hållbarhetsrapporteringsdirektiv, CSRD. Även fast ALM Equity inte omfattas av direktivet förrän från och med verksamhetsåret 2025, har vi valt att påbörja implementeringen stegvis. Vårt huvudfokus under året har varit påbörja genomförandet av den dubbla väsentlighetsbedömningen, som är en central del av standarden. Nästa steg är att genomföra en gapanalys för att identifiera skillnader mellan vårt nuvarande hållbarhetsarbete och rapportering och de krav som ställs inom CSRD och tillhörande rapporteringsstandard ESRS.

Utifrån CSRD:s krav tas aspekter i hela ALM Equitys värdekedja i beaktning där särskilt fokus gällande påverkan är kopplad till portföljbolagens verksamheter. Vi kommer under 2024 börja anpassa våra processer och datainsamling utifrån resultatet av den sammanlagda bedömningen för kunna att möta de nya kraven. Denna utveckling utgör en betydande fas i ALM Equitys fortsatta hållbarhetsarbete och öppnar upp för nya initiativ.

ALM Equitys väsentliga hållbarhetsfrågor kopplat till de globala målen

Miljö & Klimat

Väsentliga hållbarhetsfrågor: Klimatpåverkan och Resursanvändning

- 7.3 Fördubbla ökningen av energieffektivitet
- 12.2 Hållbar förvaltning och användning av naturresurser
- 12.5 Minska mängden avfall markant
- 13.2 Integrera åtgärder mot klimatförändringar i politik och planering

Samhälle & Medarbetare

Väsentliga hållbarhetsfrågor: Mångfald och Inkludering samt Hälsa och säkerhet

- 8.8 Skydda arbetstagarnas rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla
- 10.3 Säkerställa lika rättigheter för alla och utrota diskriminering
- 11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad
- 11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering

Affärsetik & Styrning

Väsentliga hållbarhetsfrågor: Ekonomisk balans, Antikorruption och Riskhantering

- 8.1 Hållbar ekonomisk tillväxt
- 16.5 Bekämpa korruption och mutor

ALM Equitys hållbarhetsramverk

För att tydliggöra hur ALM Equity i rollen som företag och ägare ska arbeta med de viktigaste hållbarhetsfrågorna är hållbarhetsstrategin konkretiserad i ett ramverk som omfattar både moderbolaget och bolagsportföljen. Ramverket består av tre hållbarhetsområden vilka utgår från vårt miljömässiga, sociala och ekonomiska ansvarstagande; Miljö & Klimat, Samhälle & Medarbetare samt Affärsetik & Styrning. De väsentliga hållbarhetsfrågor som identifierats i väsentlighetsbedömningen har grupperats under respektive hållbarhetsområde tillsammans med övergripande hållbarhetsmål. För varje område finns även förväntningar som ALM Equity ställer på portföljbolagen, vilka syftar till att säkra hållbarhetsarbetet i bolagen och möjliggöra att de övergripande hållbarhetsmålen uppnås.

Inom koncernen arbetar och utvecklar varje bolag sitt eget hållbarhetsarbete, dels för att uppfylla ALM Equitys hållbarhetsförväntningar och övergripande mål, dels utifrån den egna verksamhetens prioriteringar, mål och övriga intressenters krav. Ansvaret är fördelat på bolagen att identifiera sina egna väsentliga hållbarhetsområden och utifrån dem utveckla handlingsplaner för att uppfylla de specifika förväntningar som ställs på dem.

Bolagen inom koncernen har kommit olika långt i sin hållbarhetsutveckling, vilket återspeglas i nyckeltalen. På kommande sidor inkluderas koncernbolagen i rapporteringen. På sidan 36 sammanställs intressenternas hållbarhetsarbeten utifrån ALM Equitys förväntningar. Mer information om dessa innehavs hållbarhetsarbeten finns i deras egna hållbarhetsrapporter.

	Miljö & Klimat	Samhälle & Medarbetare	Affärsetik & Styrning
Väsentliga frågor	• Klimatpåverkan • Resurseffektivitet	• Hälsa och säkerhet • Mångfald och inkludering	• Ekonomisk balans i affärsmodellen • Riskhantering
Övergripande mål	• Bolagen ska ha en långsiktig plan för att kontinuerligt minska sin klimatpåverkan och bidra till att Parisavtalets mål om 1,5°C uppnås • Bolagen ska ha en långsiktig plan för att kontinuerligt minska sin resurspåverkan och bidra till en cirkulär ekonomi	• Bolagen ska ha en långsiktig plan för att kontinuerligt förbättra hälsa och säkerhet • Bolagen ska ha en långsiktig plan för att kontinuerligt förbättra mångfald och inkludering	• Bolagen ska ha en långsiktig plan för att kontinuerligt förbättra affärsetik och riskhantering • Portföljbolagens verksamheter ska bidra till en hållbar samhällsutveckling • Hållbarhetsrisker och -möjligheter ska integreras i affärsstrategi och affärsmodell
Förväntningar på bolagsportföljen	• Bolagen ska ha en långsiktig plan för att kontinuerligt förbättra sin hållbarhetsprestation och bidra till att Parisavtalets 1,5°C-mål uppnås • Bolagen ska ha en långsiktig plan för att kontinuerligt förbättra sin resurseffektivitet och bidra till en cirkulär ekonomi	• Bolagen ska ha en långsiktig plan för att kontinuerligt förbättra hälsa och säkerhet • Bolagen ska ha en långsiktig plan för att kontinuerligt förbättra mångfald och inkludering	• Bolagen ska ha en långsiktig plan för att kontinuerligt förbättra affärsetik och riskhantering • Bolagens verksamheter ska bidra till en hållbar samhällsutveckling • Hållbarhetsrisker och -möjligheter ska integreras i affärsstrategi och affärsmodell
Prioriterade globala mål	13 8 12	8 10 9	8 16

Miljö & Klimat

ALM Equitys miljö- och klimatpåverkan är relativt liten jämfört med koncernbolagen. Vårt viktigaste bidrag är därför att genom olika insatser stötta och driva på deras klimat- och miljöarbete i en positiv riktning.

Klimatstrategier och certifieringar

Under 2023 har vi arbetat med att förbättra kvaliteten på koncernens klimatberäkningar samt utveckla processer för systematisk datainsamling. Klimatbokslut ses som en förutsättning för att kunna analysera och prioritera utsläppsminskande åtgärder. Det är också en del av arbetet med att uppnå det övergripande klimatmålet om en halvering av utsläppen i den löpande verksamheten senast år 2030. Under hösten tog moderbolaget och koncernbolagen fram klimatbokslut enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG), för tredje verksamhetsåret i rad. Mer information kring bokslutet finns på nästa sida och ytterligare detaljer på sidorna 37-38.

Ett effektivt verktyg för att följa upp projektens hållbarhetsprestanda, och därigenom även koncernens miljöarbete, är genom miljöcertifiering av byggnader. Två av koncernens fastighetsprojekt under produktion 2023 kommer certifieras enligt Miljöbyggnad Silver respektive Svanen. Av de sju totalentreprenadkontrakten som 2xA Entreprenad tecknade under 2023 är det planerat att fyra projekt ska miljöcertifieras. Bolaget arbetar i den mån det är möjligt med att uppmana sina beställare att inkludera hållbara alternativ och metoder i fastighetsutvecklingen, inklusive valet att miljöcertifiera fastigheterna.

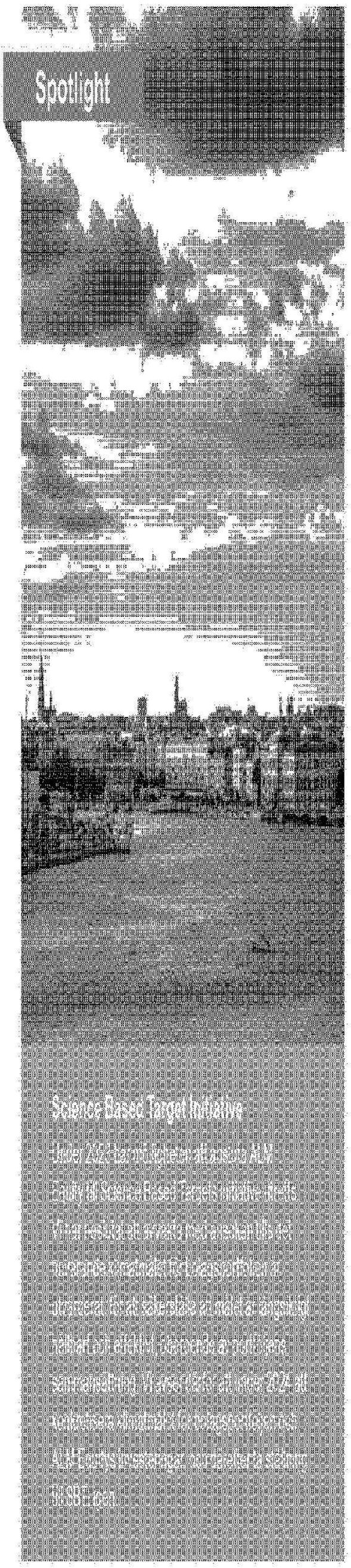
Under året har ALM Småa Bostad reviderat sin miljöpolicy och beslutat att samtliga kommande nyproduktionsprojekt ska miljöcertifieras. Vilken certifieringsstandard som ska användas avgörs av projektets förutsättningar och byggnadens beskaffenhet.

Under 2023 erhöll 2xA Entreprenad ISO-certifiering enligt tre olika standarder, bland annat i miljöledningssystemet ISO-14001. Certifieringen visar att bolaget har tydliga rutiner för sitt miljöarbete och arbetar systematiskt med att mäta och förbättra verksamhetens miljöpreståndа. I samband med certifieringen fastställde bolaget sina egna klimatmål, där ett av målen fokuserar på ökad kompetensutveckling kring hållbarhetscertifiering av fastighetsprojekt. Detta arbete fortsätter under 2024.

Strategisk riskhantering genom TCFD

Att integrera Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) rekommendationer är ett arbete som säkerställer att klimatrelaterade överväganden systematiskt inkluderas i koncernens strategiska beslut, ett arbete som inleddes 2022. Under hösten uppdaterades riskbedömningen för att återspegla de senaste insikterna och förutsägelserna kring klimatets inverkan på ALM Equitys verksamhet. Analysen utfördes också med ett utökat perspektiv där vi gjort en sammanvägd bedömning för hela bolagsportföljen och utgått från de främsta verksamheterna i ALM Equitys portföljbolag. Mer information finns på sidorna 39-41.

Spotlight



Science Based Target Initiative

Under 2023 har projektet startats för ALM Equity att ansluta sig till Science Based Target Initiative (SBTi). Initiativet är ett samarbete mellan flera internationella organisationer som hjälper företag att sätta klimatmål i linje med Parisavtalet. Målet är att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader Celsius över förindustriella nivåer. Under 2024 kommer ALM Equity att fortsätta arbetet med att ansluta sig till SBTi.

Klimatbokslut

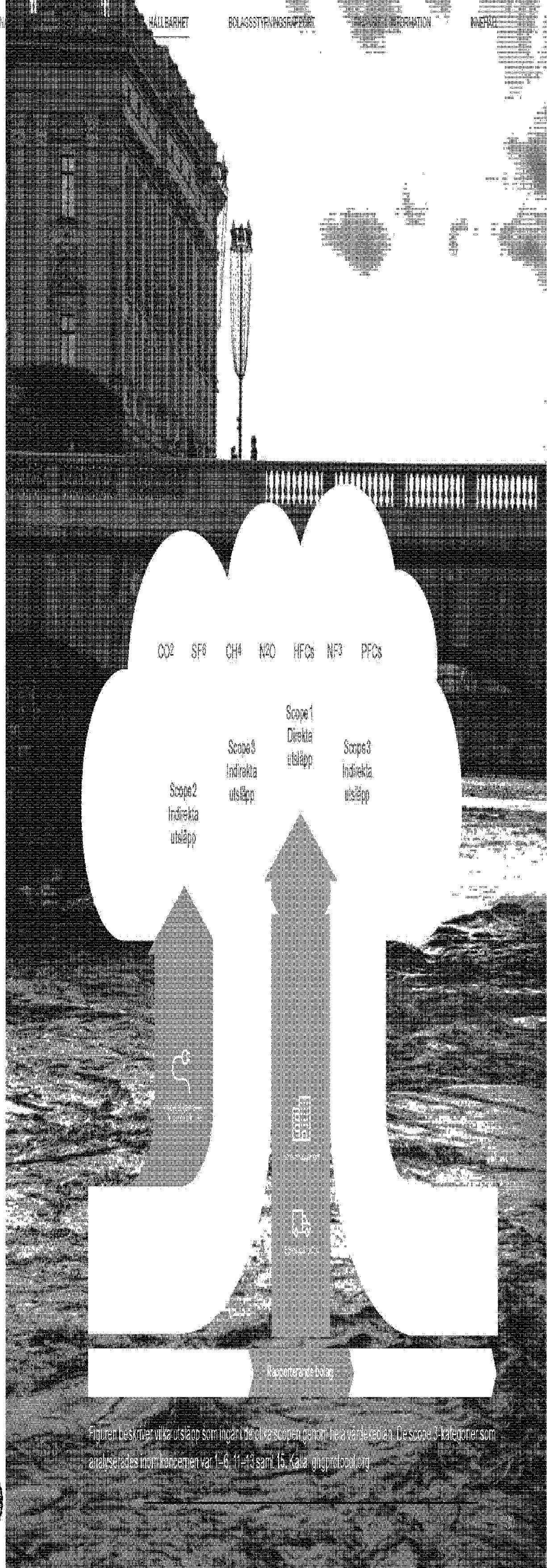
Rapporteringsperioden för ALM Equitys klimatbokslut linjerar ännu inte med innevarande verksamhetsår, varför vi under 2023 har mätt och beräknat koncernens utsläpp för verksamhetsåret 2022. Klimatbokslutet inkluderar scope 1, scope 2 och väsentliga delar av scope 3, se bilden till höger. I resultatet inkluderas även intresseinnehavens utsläpp i scope 3, kategori 15, motsvarande ALM Equitys ägarandel. Det sammanlagda resultatet från klimatbokslutet visar på totala växthusgasutsläpp om 19 128 ton CO2e. Det motsvarar en ökning på 18 procent jämfört med 2021, som framför allt beror på att samtliga intresseinnehavs utsläpp nu inkluderas i klimatbokslutet. Utsläppen från dessa står för cirka 30 procent av det totala utsläppet och är därmed ett viktigt fokusområde kopplat till utsläppsminskningar.

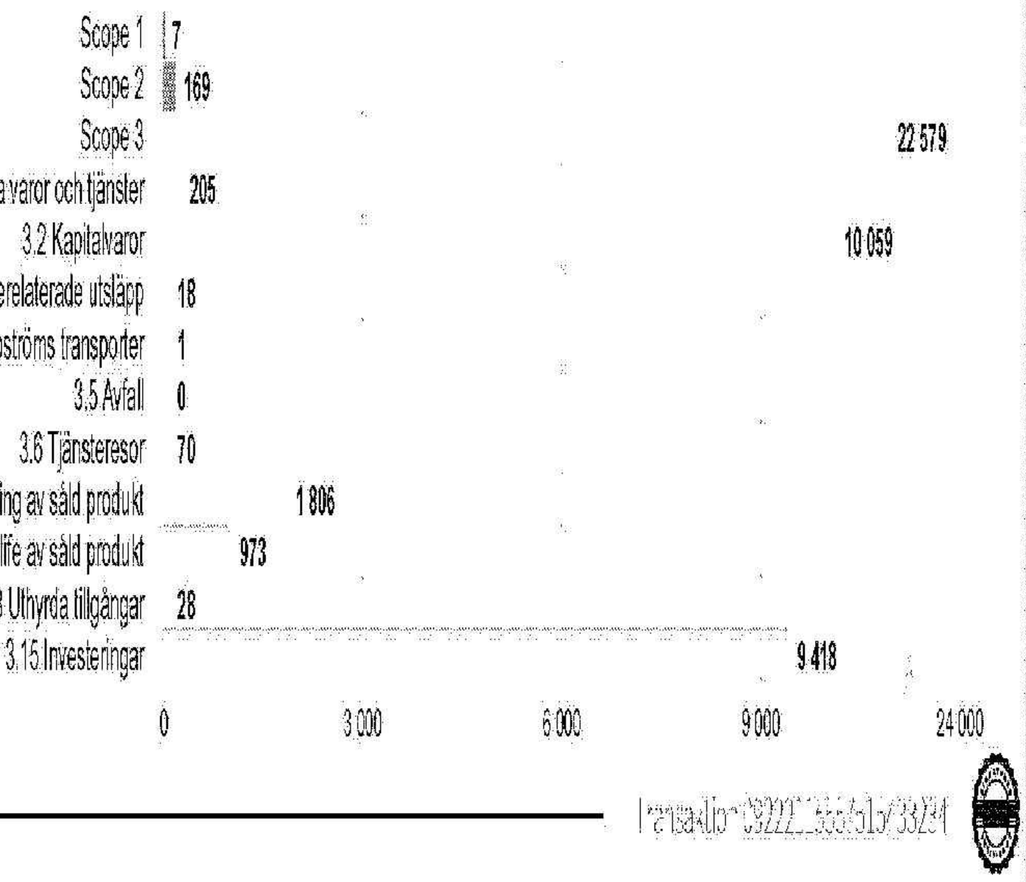
Moderbolaget har under verksamhetsåret 2022 minskat utsläppen i den egna verksamheten genom bland annat att säkerställa gröna energikällor på kontoren. En annan viktig åtgärd för utsläppsminskning är att allt fler tjänstebilar drivs med fossilfria bränslen, vilket ligger i linje med ALM Equitys beslut att koncernen från och med 2020 endast ska tillhandahålla bilar som drivs av 100 procent förnybara drivmedel. Moderbolagets utsläpp är dock små jämfört med koncernen, där byggnation och drift av fastigheter står för den betydande delen av utsläppen.

De främsta klimatreducerande åtgärderna inom koncernbolagen har i huvudsak riktats på att öka kompetensen kring verksamhetens klimatpåverkan samt på att förbättra mätningen och uppföljningen av utsläpp inom bolagen. Ett av 2xA Entreprenads klimatmål syftar till att effektivisera arbetet för att mäta och övervaka växthusgaserna för byggprojekten. De arbetar, där det är möjligt, även med att ställa krav på sina leverantörer att rapportera utsläpp av växthusgaser från deras byggkomponenter. Eftersom byggbranschen visar varierande grad av mognad i sitt klimatarbete är det inte alltid möjligt att uppnå detta i alla sammanhang. 2xA Entreprenad har som ambition att vägleda och stödja sina leverantörer utefter denna riktning. Även ALM Småa Bostad arbetar med att informera och påverka i värdekedjan där det är möjligt. Ytterligare information kring metodik vid framtagandet av klimatbokslutet och ett detaljerat resultat återfinns på sidorna 37-38.

Strategin framåt

Framöver strävar vi efter att samla in mer detaljerad och faktisk data framför allt avseende fastighetsprojektens utsläpp. Ambitionen är också att komma i kapp med klimatberäkningar för innevarande verksamhetsår. För att underlätta mätning och uppföljning av vårt övergripande klimatmål avser vi att under 2024 även utveckla intensitetsmål för bolagsportföljen.





Figuren beskriver vilka utsläpp som ingår i de olika scopen genom hela värdekedjan. De scope 3-kategorier som analyserades inom koncernen var 1–6, 11–13 samt 15. Källa: ghgprotocol.org

Insatser för resurs- och energieffektivitet

ALM Equity-koncernens gemensamma boendeidé om yteffektiva bostäder speglar vårt främsta bidrag för att minska resursanvändning och energiförbrukning i byggprocessen och under byggnadens driftsfas. Vår satsning på cirkularitet och energieffektivitet tar sig olika uttryck i olika delar av fastighetsprojektens värdekedja, där fastighetsutveckling och entreprenad utgör koncernens kärnverksamheter. Under projekteringen samarbetar ALM Små Bostad tillsammans med 2xA Entreprenads arkitekter såväl som med externa för att på bästa sätt optimera nyttjandegraden. Bolagens strategi är att ha ett öppet och nytänkande tillvägagångssätt under utvecklingsskedet, som tar sin utgångspunkt i projektets unika förutsättningar, och är inte begränsad till standardiserade typhus. Detta möjliggör att fler miljöfördelar kan tillvaratas redan under planering- och byggfasen.

Återbruk i byggprocessen

Återbruk är en central del i bygg- och fastighetsbranschens arbete för minskad klimatpåverkan, särskilt med hänsyn till att användningen av byggmaterial utgör en betydande del av fastighetsprojektens miljömässiga belastning. Att bevara och återanvända material i fastighetsprojekt är också en central del av ALM Equitys strategi för att reducera koncernens totala klimatpåverkan.

Inom koncernen finns en god erfarenhet av att framgångsrikt integrera återbruk i fastighetsprojekten. Projektet Terra i Telefonplan och Lampfabriken i Sundbyberg är exempel på ROT-projekt som utvecklats av ALM Små Bostad. Projektet Lignum på Telefonplan, som färdigställdes 2023, har återbrukat stora delar av befintlig byggnad. Ett annat återbruksprojekt är Elverket i Sundbyberg som är under konceptualisering under 2024, där planen är att omvandla den tidigare industribyggnaden till större lägenheter med bevarade detaljer.

För att stärka den cirkulära affärsmodellen inom koncernen, arbetar bolagen utöver återbruksprojekt för att minska avfall och säkerställa effektiv och säker avfallshantering i projekten. En utmaning i detta sammanhang är uppföljningen av avfallsstatistik, vilken försvåras av att flera olika avfallsentreprenörer används, varav endast ett begränsat antal kan tillhandahålla komplett data. För att adressera detta är det viktigt att nyttja rollen som kravställare för att påskynda arbetet med uppföljningsdata, vilket kommer vara ett centralt arbete för bolagen framåt.

Säkrad energieffektivitet genom hållbarhetscertifierade byggnader

Energieffektivt byggande har en väsentlig betydelse i koncernens arbete för att minska klimatpåverkan från våra fastighetsprojekt. Vanligtvis används energideklarationer för att kvantifiera byggnaders energiprestanda, vilka ger en bra förståelse för energiförbrukning och inomhusmiljö.

Under 2023 slutfördes projektet Trilling i Kärrtorp, där stor del av arbetet fokuserade på energieffektivt byggande redan under upphandlingsfasen. Genom tidiga åtgärder för att effektivisera energianvändningen i projektet uppnåddes betydande framgångar. Projektet har uppnått energiklass B enligt Boverkets regler och kommer Svanen-certifieras under 2024. Svanen-certifierade byggnader är ett bra verktyg för att bidra till ökad energieffektivitet i en byggnad, eftersom kraven på energianvändning är strängare än myndigheternas. I de två hållbarhetscertifierade projekten som ALM Equity genomförde under 2023 installerades även solcellsanläggningar.

Cirkulariteti Your Blocks affär

ALM Equitys koncernbolag Your Block har ett tydligt fokus på digitala tjänster med förankring i cirkularitetens principer. Bolagets affärsmodell lägger stor vikt på att främja återanvändning av material och energi inom ett hållbart kretslopp. Med sin app möjliggör de för boende att göra fler miljömedvetna val i vardagen. I appen kan exempelvis funktioner som delning av elfordon erbjudas, vilket minskar påverkan från transporter. Det går också att övervaka energiåtgången i bostaden, vilket ökar de boendes medvetenheten om sin energiförbrukning och leder till en mer resurseffektiv användning. Därigenom spelar Your Block en viktig roll i att främja en mer cirkulär livsstil bland sina användare.

Nyckeltal kopplade till miljö och klimat inom ALM Equity-koncernen

Totalt koldioxidutsläpp

2023: 19 128 ton

2022: 15 600 ton

Främsta anledningen till ökningen jämfört mot 2022 är att fler intressenter i Uskaft har inkluderats. Justeras klimatbokslutet för effekten av den utökade systemgränsen blir resultatet istället 13 559 t CO2e

Antal återbruksprojekt i produktion

2023: 2/9 st

2022: 2/13 st

Avser fastighetsprojekt där material eller byggkomponenter i befintlig byggnad återanvänds.

Antal miljöcertifierade projekt i produktion

2023: 2/9 st

2022: 2/13 st

Beslut togs 2023 att alla kommande nyproduktionsprojekt ska miljöcertifieras. Beslutet omfattar ej de projekt 2xA Entreprenad bygger åt externa kunder.

Andel miljömärkt el på koncernens kontor

2023: 100%

2022: 100%

Samhälle & Medarbetare

Att vara en attraktiv arbetsgivare och en god samhällsaktör är grundläggande värden för ALM Equity. Vårt sociala ansvarstagande utgår från att värna om medarbetarnas hälsa och välmående samtidigt som vi bidrar till trygga och hållbara stadsdelar.

Hållbar och trygg stadsutveckling

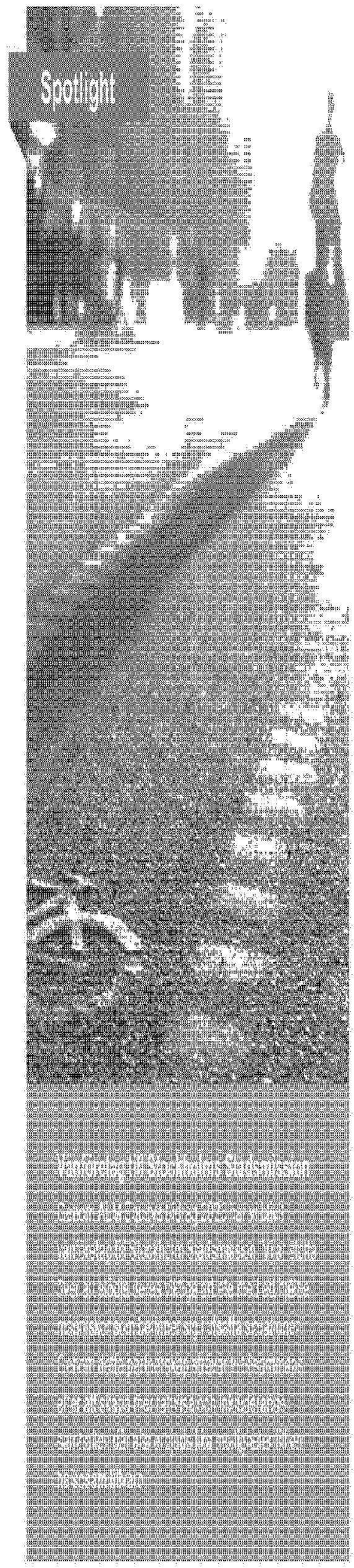
ALM Equity-koncernens gemensamma boendeidé fokuserar på att skapa yteffektiva bostäder som ligger nära allmänna kommunikationer och som erbjuder möjligheter till delningsekonomi och kringservice. Detta koncept främjar inte bara bostadsområden där människor kan leva både tryggt och med lägre miljöbelastning, utan även en hållbar stadsdelsutveckling i ett bredare perspektiv. Genom att erbjuda ekonomiskt tillgängliga bostäder samt ett varierat fastighetsbestånd med olika typer av upplåtelseformer kan graden av inkludering öka i de områdena koncernen verkar. I större stadsutvecklingsprojekt arbetar vi tillsammans med kommuner och andra aktörer för att bland annat utveckla förskolor, grönområden och tillgång till allmänna kommunikationer för att höja livskvaliteten i området och skapa mervärde för dess invånare.

Koncernbolagens sociala mål

En av ALM Equitys målsättning för koncernbolagen är att de ska uppnått minst ett socialt mål kopplat till en positiv samhällsutveckling senast år 2030. Samtliga bolag bidrar till en positiv samhällsutveckling på olika sätt genom deras stads- och bostadsutvecklingsprojekt och förvaltningsverksamhet. Arbetet kring att definiera ett mål inom området skiljer sig beroende på bolagets verksamhet, utvecklingsfas och specifika förutsättningar. ALM Equity stöttar koncernbolagen med resurser och kompetens när det är relevant och möjligt att utforma dessa mål.

ALM Små Bostad har de senaste åren skiftat fokus från enbart husbyggande till att skapa levande stadsdelar med attraktiva boendemiljöer, möjligheter till grannsamverkan och en blandning av olika verksamheter. Bolaget ser ett tydligt behov av att prioritera trygghetsfrämjande åtgärder i de bostadsområden som de utvecklar och att intensifiera arbetet med dessa frågor i alla skeden av projektutvecklingsprocessen. Ambitionen framåt är även att formalisera mål kopplade till detta arbete.

Your block har ännu inte fastställt ett specifikt mål inom området, däremot kretsar en stor del av bolagets kärnverksamhet kring förbättrad kommunikation mellan grannar för ökad gemenskap och trivsel i bostadsområden. Bolagets lösningar för digitala låssystem till fastigheten bidrar också till en ökad trygghet, genom exempelvis bättre kontroll av behörigheter och accesser till allmänna utrymmen. 2xA Entreprenad har under året lagt stora resurser på arbete med att ISO-certifiera sin verksamhet. Bolaget planerar framöver är att konkretisera deras sociala mål enligt koncernens riktlinjer.



Hälsa och säkerhet för medarbetarna

Våra medarbetare är centrala för ALM Equitys utveckling och deras hälsa och säkerhet är därmed en strategiskt viktig fråga. Riskerna för hälsa och säkerhet ser olika ut beroende på var i verksamheten medarbetarna befinner sig. Inom kontorsverksamheten är den typiska arbetsmiljörisken ohälsa i form av osund arbetsbelastning och stress medan riskerna inom byggverksamheten främst handlar om olika typer av olycksfall. ALM Equity har högt uppsatta arbetsmiljömål samt en nollvision för olyckor och arbetsrelaterad ohälsa inom verksamheten. Under 2023 rapporterades inga allvarliga arbetsrelaterade olyckor som ledde till sjukfrånvaro.

Koncernens systematiska arbetsmiljöarbete

ALM Equity-koncernen bedriver ett systematiskt arbetsmiljöarbete vilket innebär att vi arbetar utefter tydliga processer för att säkerställa en säker och hälsosam arbetsmiljö för medarbetarna. Policyer, rutiner och checklistor för hur arbetet ska bedrivas och hur riskerna kan medvetandegöras finns samlade i en gemensam arbetsmiljöhandbok som finns tillgänglig för samtliga medarbetare.

Insatserna som genomförs omfattar bland annat regelbundna uppföljningssamtal för att adressera och hantera stressrelaterad ohälsa, återkommande hälsokontroller samt avtal med extern företagshälsovård och kristjänst. Sjukstatistik granskas regelbundet för att upptäcka eventuella tecken på ohälsa och riktlinjer finns för hur chefer ska agera vid olika nivåer av sjukfrånvaro. Det finns också en central arbetsmiljökommitté där representanter från olika delar av koncernen ingår i syfte att utvärdera och förbättra arbetsmiljöarbetet inom koncernen.

För att ytterligare stärka cheferna i sitt arbetsmiljöarbete har vi under 2023 tagit fram en digital arbetsmiljöutbildning med fokus på att öka deras kunskap om det arbetsmiljöansvar som kommer med chefskapet. Vårt åtagande för medarbetarnas välbefinnande och säkerhet förblir starkt och prioriterat i det framtida arbetet.

Stärkt arbetsmiljöarbete i 2xA Entreprenad

Utöver ALM Equitys rutiner för det systematiska arbetsmiljöarbetet i organisationen har 2xA Entreprenad också särskilda säkerhetsföreskrifter och rutiner på byggarbetsplatserna. I samband med årets certifiering enligt standarden ISO 45001 har bolaget infört ett ledningssystem för sitt arbetsmiljöarbete och därmed också stärkt det systematiska arbetet med att förebygga skador på arbetsplatsen. Ett exempel är införandet av ett nytt digitalt system för avvikelserapportering som används för att samla in, utvärdera och analysera brister, i syfte att utveckla arbetssätt och rutiner. Det nya systemet underlättar rapporteringen och uppföljning av de eventuella tillbud och olyckor som sker på bolagets olika byggarbetsplatser. Bolaget har även sammanställt medarbetarnas kompetensnivåer för att på ett mer överskådligt sätt säkerställa att rätt kompetens finns i organisationen och lättare identifiera var utbildningsinsatser behövs.

Inkludering och mångfald

För ALM Equity är ett mångfaldsarbete och arbete för ökad inkludering inte bara ett effektivt sätt att motverka diskriminering, utan också viktigt för att framtidssäkra bolaget genom bredare kompetens.

Under 2023 har flera åtgärder vidtagits för att främja likabehandling och mångfald inom organisationen. Bland annat utfördes en inkluderingsmätning för att undersöka hur medarbetarna i koncernen upplever inkludering på arbetsplatsen. Undersökningen är framtagen av företaget Mitt liv och består av ett antal forskningsbaserade frågor kring grupptillhörighet och värdet av unikitet. Koncernens samlade resultat blev ett index på 8,4 med en svarsfrekvens om 91 procent, där index över 8 klassas som mycket bra. Utifrån resultatet kommer vi arbeta vidare med åtgärder under 2024 för att höja nivån ytterligare.

På ledningsnivå bedrivs en strukturerad hantering av likabehandlingsfrågor och det finns en etablerad likabehandlingsplan som omfattar hela koncernen. Inom ramen för denna plan finns rutiner och praktiska checklistor som syftar till att underlätta för respektive bolag att arbeta med dessa frågor, bland annat för att säkerställa en jämställd lönesättning och en kompetensbaserad rekrytering. I rekryteringen ska också en blandad kompetensprofil alltid prioriteras. Under året har ALM Equitys koncernövergripande policy för likabehandling och mångfald uppdaterats där de aktiva åtgärderna som ska vidtas inom dessa områden tydliggjorts.

ALM Equity har nolltolerans mot diskriminering, trakasserier och sexuella trakasserier i koncernen. En medarbetare som utsätts för, eller som uppmärksammar en annan person som utsätts för diskriminering eller trakasserier, ska anmäla detta till närmaste chef, HR eller ledningen, alternativt via ALM Equitys visselblåsartjänst. Anonymitet för den som anmäler ska alltid garanteras och cheferna utbildas i de rutiner som finns för att hantera och förebygga kränkande särbehandling. Under 2023 har inga fall av diskriminering eller trakasserier rapporterats.

Medarbetarrelaterade nyckeltal för ALM Equity-koncernen

Frisknärvaro

2023: 97,3%

2022: 97,2%

Rapporterade arbetsrelaterade olyckstall

2023: 0 st

2022: 0 st

Andel kvinnor

2023:
Styrelsen 20%
Ledningen 25%
Koncernen 28%

2022:
Styrelsen 20%
Ledningen 25%
Koncernen 3[illegible]

Inkluderingsindex

2023: 8,4 av [illegible]

2022: Mätningen genomfördes för första gången 2023

Rapporterade fall av kränkande särbehandling

2023: 0 st

2022: 0 st

Signerat Vm, JU, JM, SV, JA, -1

Affärsetik & Styrning

En tydlig bolagsstyrning och god affärsetik är grundförutsättningar för ALM Equity och koncernbolagen. Vår framgång är direkt relaterad till strategin att växa ansvarsfullt med fokus på välbefinnande för människor, miljö och samhälle.

Hållbarhet i affärsprocesserna

En viktig del i ALM Equitys uppdrag att utveckla bolag är att vara en ansvarsfull ägare och stötta koncernbolagen i deras hållbarhetsarbeten. Vi har förväntningar på bolagen att de bedriver sin verksamhet på ett hållbart och etiskt sätt samt att deras affärskultur genomsyras av dessa frågor. För att möjliggöra det stöttar ALM Equity med bland annat koncernövergripande processer och rutiner, utbildningar och gemensamma aktiviteter kopplat till hållbarhet. ALM Equity tillhandahåller även stöd i form av extern tillgång till expertkonsulter, där vi tillsammans med dem under året bland annat har följt upp bolagens klimatutsläpp, granskat deras klimatrisker och påbörjat en dubbel väsentlighetsbedömning enligt CSRD:s riktlinjer.

Hållbara affärer i koncernbolagen

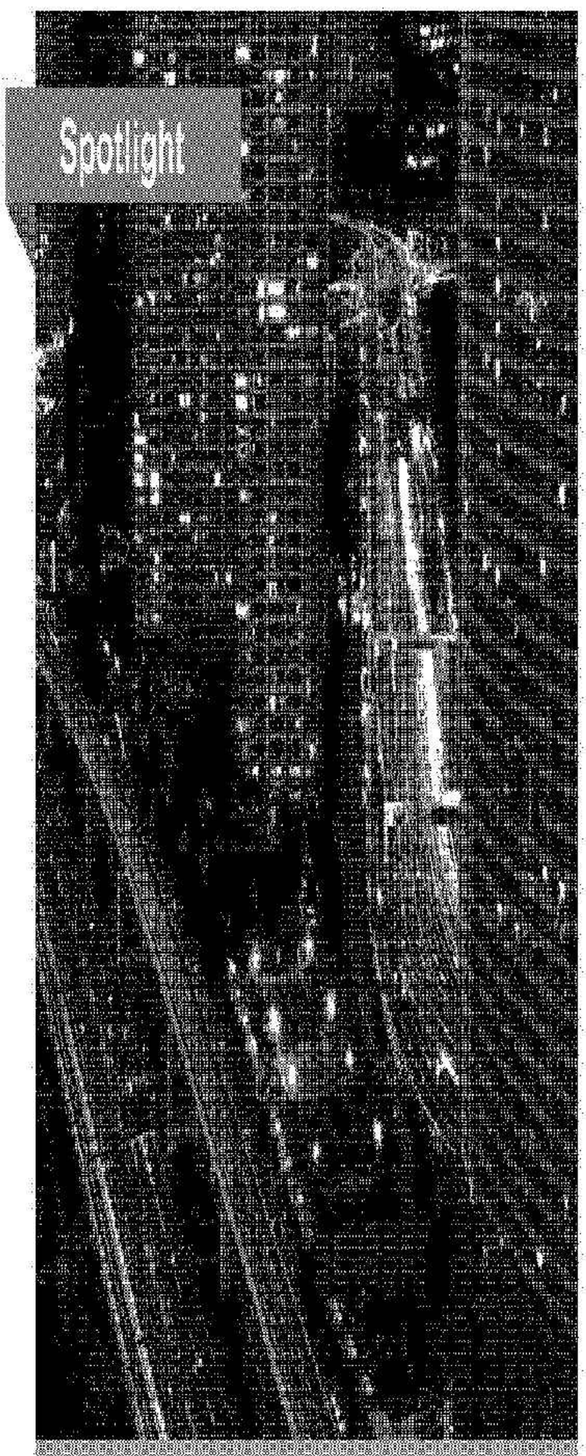
Eftersom bolagen i koncernen är verksamma inom olika delar av fastighetsbranschen, påverkar det vilka hållbarhetsfrågor de prioriterar och arbetar med. I Your Block har alltid hållbarhet varit en del av bolagets affär där de genom sin digitala plattform vill underlätta delningsekonomi och möjliggöra en mer hållbar och cirkulär livsstil. ZxA Entreprenads trippelcertifiering inom ISO-standarderna arbetsmiljö, miljö och kvalitet visar på att bolaget arbetar systematiskt och långsiktigt med sitt hållbarhetsarbete. ALM Små Bostads påverkan sker främst genom sin förmåga att utveckla hållbara fastighetsprojekt. Genom sitt beslut under 2023 att hållbarhetscertifiera all sin nyproduktion tydliggörs också detta mot marknaden.

Ambitionen att öka andelen hållbarhetscertifierade projekt skapar också bättre finansieringsmöjligheter. Det ger förmånligare villkor både hos banker och på kapitalmarknaden samt tillgång till fler finansieringsalternativ. Under 2023 har inte koncernen erhållit grön finansiering men ambitionen är att en stor del framtida finansieringar ska vara grön.

Aktivt ägande i intresseinnehaven

Även i ALM Equitys intresseinnehav arbetar vi aktivt för att öka värdet både för bolagen och för samhället i stort. Ett tydligt exempel på det är vi tillsammans med Corem Property Group år 2022 bildade det nya fastighetsbolaget Klövern, där vår insats i bolaget omfattade en portfölj om cirka 11 000 byggrätter från ALM Små bostad. Genom olika initiativ under 2023, där bland annat Nrep gått in som huvudägare i bolaget, har vi möjliggjort färdigställandet av en projektportfölj om initialt 24 000 bostäder på en alltjämt avstannad bostadsmarknad, vilket också medför ökad tillväxt och sysselsättning i samhället. Läs mer om vårt engagemang i Klövern på sidan 10 i årsredovisningen.

Spotlight



Ökat fokus på att stärka I-säkerheter

Riktlinjer för affärsetiskt agerande

ALM Equitys affärsetiska ramverk finns definierade i ett antal centrala policys och andra styrdokument som gäller för hela koncernen, vilka ses över och uppdateras årligen. Här definieras de krav som ska efterlevas av medarbetare och partners för att säkerställa att vår affärsverksamhet inte bara är ekonomiskt framgångsrik, utan också hållbar och etiskt ansvarsfull. En av dem är ALM Equitys uppförandekod som anger hur vi ska bedriva vår verksamhet på ett etiskt, socialt och miljömässigt korrekt sätt , vilken bygger på de tio principerna i UN:s Global Compact.

Goda relationer med våra intressenter är avgörande för koncernen. Att aktivt förebygga och motverka alla former av korruption är därför en strategiskt viktig fråga. ALM Equity har nolltolerans mot mutor och korruption och det förväntas att koncernbolagen bedriver ett aktivt antikorruptionsarbete i sina respektive verksamheter. Risker relaterade till regelefterlevnad och korruption ingår också som en del i den årliga koncernövergripande riskanalysen. I ALM Equitys personalhandbok finns rutiner och instruktioner som syftar till att ge vägledning till medarbetarna hur bland annat gåvor och representation ska hanteras. Under 2023 har inga fall av korruption rapporterats eller konstaterats inom koncernen.

Under 2024 avser vi att ta fram en digital utbildning för medarbetarna i koncernen i syfte att öka deras kunskaper kring ALM Equitys styrdokument samt att införa årlig signering av den interna uppförandekoden.

Hållbarhetsåtaganden i värdekedjan

ALM Equity-koncernen har en mindre kärnorganisation och upphandlar därför många tjänster externt. Därmed är våra leverantörer en viktig del av koncernens verksamhet. Tillsammans med dem måste vi ta ansvar för ett hållbart samhälle och alltid sträva efter att vara trovärdiga, långsiktiga och pålitliga aktörer på marknaden. För att säkerställa att leverantörerna arbetar ansvarsfullt finns en koncernövergripande leverantörskod och tydliga krav i upphandlingsdokument, vilka följs upp i samband med upphandling av nya leverantörer och vid förnyelse av avtal. Under 2023 har ALM Equitys nya leverantörskod för nya och befintliga avtalsleverantörer implementerats, vilken utgår från principerna i den interna uppförandekoden. Där definieras de krav och förväntningar vi har på samarbeten inom koncernen i syfte att stärka vårt åtagande i värdekedjan. Den ger oss även rätten att utföra internrevisioner vid misstankar om brister i efterlevnad.

2xA Entreprenad har en egen leverantörskod, som ligger i linje med ALM Equitys leverantörskod, men inkluderar fler regleringar anpassad för entreprenadverksamheter. För att öka kontrollen vid inköp och säkra hållbara leverantörskedjor har bolaget under året också anställt en central inköpschef, vars ansvarsområde bland annat kretsar kring större projektinköp samt uppföljningsarbete av underentreprenörer och leverantörer.

Kommande år kommer koncernen att fortsätta utforska möjligheter att stärka arbetet och öka kontrollen i värdekedjan, bland annat genom kartläggning av värdekedjan för att identifiera leverantörer med störst risk.

Digital visselblåsarfunktion

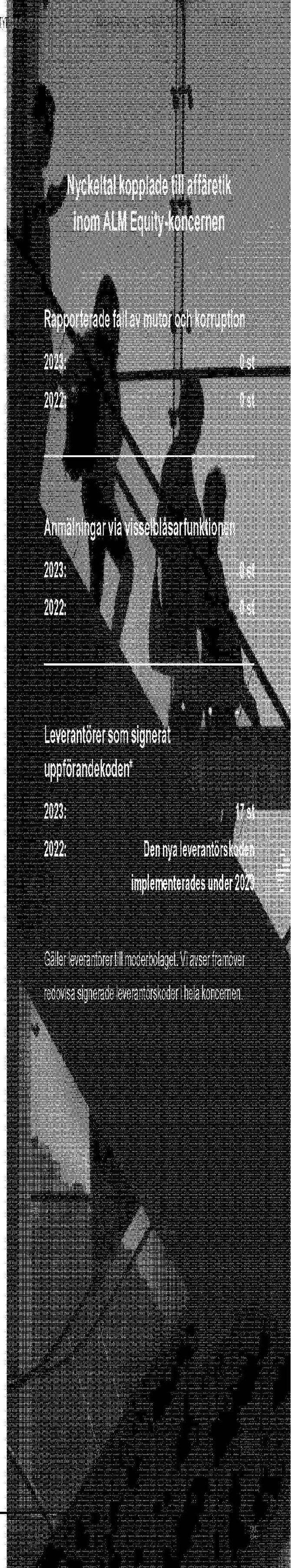
Misstankar om oegentligheter kan anonymt rapporteras av medarbetare inom koncernen och externa partners via ALM Equitys digitala visselblåsarfunktion WhistleB. Ärendena ska hanteras konfidentiellt och utredas i enlighet med fastställda rutiner. Under 2023 har inga incidenter, varken internt eller externt, rörande brister affärsetik eller korruptionsbrott rapporterats inom koncernen.

Riskhantering

Bedömning och hantering av hållbarhetsrisker pågår regelbundet i det operativa arbetet i ALM Equity och i koncernbolagen. Ägandeskapet för de identifierade riskerna ligger hos respektive bolag, och rapporteras till koncernledningen.

Årligen utför ALM Equity en omfattande riskgenomgång i enlighet med Enterprise Risk Management (ERM) processen, där också hållbarhetsrisker och sociala riskfaktorer inkluderas. En övergripande bedömning utförs då av den samlade bolagsportföljens riskexponering, i syfte att uppnå en effektiv riskövervakning i ett bredare perspektiv. TCFD-ramverket är också integrerad i riskanalysen, vilket går att läsa mer om på sidorna 39–41.

Den övergripande riskhanteringen är en central del i vår ägarstyrning, och säkerställer att vi proaktivt identifierar och hanterar bolagens risker och möjligheter inom hållbarhetsområdet för att framtidssäkra bolagen och därigenom stärka ALM Equitys långsiktiga resultatutveckling. Mer information om ALM Equitys riskhantering finns i bolagsstyrningsrapporten på sidorna 51–55.



Hållbarhet i intresseinnehaven

ALM Equity har intresseinnehav i tre bolag, varav två är börsnoterade och samtliga verksamma inom fastighetssektorn. I dessa bolag är vår möjlighet att påverka relaterad till hur stor ALM Equitys ägarandel är. Inflytandet sker främst via styrelserepresentation genom att säkerställa att relevanta strukturer och strategier är etablerade för att bedriva verksamheten hållbart.

I detta avsnitt redogörs hur intresseinnehavens hållbarhetsarbete framskridit utifrån ALM Equitys förväntningar. Förväntningarna omfattar samtliga ESG-områden och utgår från vårt övergripande hållbarhetsramverk, vilket finns beskrivet på sidan 28. Mer information om bolagens hållbarhetsarbete finns i deras respektive hållbarhetsrapporter.

Miljö & Klimat

Några av ALM Equitys förväntningar på bolagen inkluderar årlig redovisning av klimatutsläpp och att främja resurseffektivitet. Samtliga bolag beräknar sina utsläpp i enlighet med GHG-protokollet, vilket är ett bra verktyg för att identifiera var i värdekedjan störst utsläpp genereras och kunna prioritera rätt åtgärder för att minska sin klimatpåverkan.

Klövern och Svenska Nyttobostäder bedriver förvaltningsverksamhet, där ett arbete med energieffektivitet och tillgång till förnybar el är centralt för att uppnå en hållbar drift. Exempelvis utgjorde förnybar el 90 procent av Klöverns inköp förra året. Svenska Nyttobostäder har under året fortsatt sitt arbete med att ansluta ytterligare fastigheter till SCADA-systemet (Supervisory Control and Data Aquisition), något som möjliggör ökad energioptimering genom att energianvändningen kan övervakas och styras.

Miljöcertifiering är en del av bolagens strategi för att främja resurseffektivitet i byggandet och driften av fastigheter. Bland annat kravställer Áros Bostad sedan 2021 att nya projekt Svanencertifieras och uppnår minst energiklass B, vilket innebär strikta krav på material, energiförbrukning och avfallsminimering.

Samhälle & Medarbetare

I enlighet med ALM Equitys förväntningar arbetar bolagen för att säkerställa en trygg och säker arbetsplats för sina medarbetare. Samtliga bolag bedriver ett systematiskt och proaktivt arbetsmiljöarbete som styrs av deras arbetsmiljöpolicy.

Bolagen förväntas även arbeta för en hållbar och trygg stadsutveckling i de områden där de är verksamma. De arbetar efter strategin att bidra till inkluderande och hållbara samhällen genom sina respektive verksamheter. Áros Bostad och Klövern utvecklar fastigheter i egen regi, där de redan i ett tidigt skede kan vara med och påverka för att skapa levande närsamhällen. Klöverns och Svenska Nyttobostäders hyresrätter bidrar till ökad inkludering och möjliggör för fler att få ett prisvärt boende. Svenska Nyttobostäder har även under året ändrat sin uthyrningsmodell till direktavtal med hyresgästerna, något som bidrar till ökad kontroll över hyresgästerna och kan motverka otillåten underuthyrning och kriminalitet.

Affärsetik & Styrning

ALM Equitys policyramverk omfattar riktlinjer för hur koncernen ska bedriva en ansvarsfull och hållbar verksamhet, och vi förväntar oss även att intresseinnehaven svarar upp för dessa principer. Det innefattar bland annat att integrera hållbarhetsfrågor i sin värdekedja, att aktivt bekämpa mutor och korruption och kontinuerligt analysera risker och möjligheter inom hållbarhetsområdet.

Då bygg- och fastighetsbranschen präglas av stora och många inköp i flera led är ett arbete med att säkerställa en hållbar leverantörskedja något som ständigt prioriteras och utvecklas inom bolagen. Ett exempel är att alla bolag har en uppförandekod för leverantörer. En visselblåsarfunktion finns även på plats för samtliga bolag, vilket underlättar för medarbetare och externa aktörer att anonymt rapportera misstankar om oegentligheter inom verksamheten. För att ytterligare stärka och säkra värdekedjorna inom bolagen krävs fortsatt arbete, vilket kommer att intensifieras i takt med rapportering enligt den nya EU-lagstiftningen, CSRD.

Hållbarhetsrelaterade nyckeltal för intresseinnehaven

Arbetar utefter en klimatstrategi	2/3 bolag
Mäter utsläpp enligt GHG-protokollet	3/3 bolag
Har ett resurseffektivitetsmål	2/3 bolag
En framställd hälsoplan finns för verksamheten	2/3 bolag
Hållbarhetsutbildning genomförd senaste året	2/3 bolag
Har en uppförandekod för leverantörer	3/3 bolag
Har en visselblåsarfunktion	3/3 bolag
Flertalet relaterade bolagens styrelsemedlemmar	4/5 bolag

KOMPLETTERANDE HÅLLBARHETSINFORMATION:

Klimatbokslut

ALM Equity rapporterar och följer årligen upp växthusgasutsläpp enligt ramverket Greenhouse Gas Protocol. Rapporteringsperioden linjerar ännu inte med innevarande verksamhetsår, varför vi under 2023 har mätt och beräknat koncernens utsläpp för verksamhetsåret 2022.

Metodbeskrivning

I klimatbokslut för verksamhetsår 2022 inkluderas utsläppen från moderbolaget och bolagsportföljen. Koncernbolagens utsläpp har inkluderats till 100 procent medan intresseinnehavens utsläpp (scope 1, 2 och 3) inkluderats i scope 3 kategori 15, motsvarande ALM Equitys procentuella ägarandel.

Beräkningarna har genomförts utifrån finansiell kontrollansats och marknadsbaserad beräkningsmetod av utsläppen i scope 2. Över två tredjedelar av utsläppen baseras på branschschabloner kopplat till färdigställda projekt, vilket gör förbättrad datakvalité till ett viktigt fokusområde i vårt fortsatta arbete. Genom detta kan vi bli säkrare på vårt nuläge och bättre kunna följa upp effekterna av de åtgärder som vidtas för att minska utsläppen. Vår ambition är även att kommande år börja rapportera innevarande års klimatpåverkan i hållbarhetsrapporten.

Dataakvalitet	Andel
Uppmätt	0,40%
Uppskattad	1,2%
Spend	1,0%
Uppgift saknad	0%
Rapporterat från intressebolag	30,3%
Branschschablon	67,1%

Scope 1

Scope 1 består av utsläpp från egenägda fjärstekällar, vilket i första hand beräknats utifrån mängden förbrukade liter drivmedel. I andra hand har bilbyp och rapporterade kilometer i tjänst legat till grund för beräkningarna.

Scope 2

I scope 2 inkluderas den energianvändning som sker i den egna förvaltningen samt de kontor som finns inom koncernen. Energiförbrukningen från kontoren har samlats in från fastighetsägarnas fakturor. Gällande fastigheter i förvaltning så har energianvändningen beräknats med hjälp av schabloner från Boverket och Energimyndigheten. Dessa har uppdaterats under året vilket medför att antagen energiåtgång gått ned. Årets klimatbokslut inkluderar inte osålda lägenheter i scope 2 på grund av att utsläppen redan inkluderats i beräkningen av användning av sålda produkter. Med platsbaserad metod blir resultatet 62,9 t CO2e.

Scope 3

3.1 Inköpta varor och tjänster

I denna kategori ingår de utsläpp som kan härledas till koncernens inköp av förbrukningsvaror. Detta inkluderar bland annat matvaror, IT-utrustning samt tjänster såsom städning. Beräkningarna baseras på ett kostnadsunderlag och emissionsfaktorer från Upphandlingsmyndigheten och RISE.

3.2 Kapitalvaror

En av koncernens största källor till klimatpåverkan är de inbyggda utsläppen i de fastigheter vi bygger. Under 2022 avslutades fem projekt med en total area om 42 314 kvadratmeter BTA samt ett markarbete inklusive asfaltering. Utsläppen har beräknats med schabloner från Boverket och en LCA från liknande fastigheter. Fastigheterna har grupperats baserat på byggnadstyp enligt följande: betong flerbostadshus, trä flerbostadshus (module), trä småhus. För arbetet med mark och asfaltläggning är beräkningarna baserade på kostnad och emissionsfaktorer från Upphandlingsmyndigheten.

3.3 Energi- och bränslerelaterade utsläpp

Utsläppen i denna kategori avser de indirekta utsläpp som sker vid driften av koncernens egenägda bilar samt vid produktion av el, värme och kyla hos leverantören. Beräkningarna baseras på den data som samlats in för scope 1 och 2.

3.4 Uppströms transportar

I denna kategori inkluderas de utsläpp som kommer från de transporter vi köper in till kontoret. Beräkningarna utgår från antaganden om transportavstånd och antal ruttet.

3.5 Avfall

Det avfall vi producerat har samlats in från respektive avfallshanteringsleverantör för våra olika kontor. För kontoret i Tranås har vi inte haft möjlighet att samla in data och har därför baserat beräkningarna på statistik från övriga kontor.

3.6 Tjänsteresor

Denna kategori inkluderar de utsläpp som sker genom de tjänsteresor koncernen utför. Resor med bil har i första hand beräknats baserat på antalet förbrukade liter och i andra hand på bilbyp och rapporterade km. Flygresor baseras på antal resor och distans och beräknas med höghöjdsfaktor 1,9. Resor med kollektivtrafik, taxi och hotellnätter baseras på kostnadsunderlag.

3.11 Användning av såld produkt

Beräkningarna av användning av såld produkt baseras på de färdigställda fastigheternas energideklarationer och ett antagande om en livslängd på 50 år. I beräkningarna har även antaganden om utvecklingar i energimixen utförts.

3.12 End-of-life av såld product

Trots att vi arbetar för att de fastigheter koncernen bygger ska finnas så länge som möjligt och återbrukas i högsta möjliga mån har vi i klimatbokslutet räknat konservativt och antagit att de fastigheter som bygge kommer rivas. Beräkningen baseras på en schablon med utsläpp per kvm riven fastighet.

3.13 Uthyrda tillgångar

I koncernen fanns under 2022 tolv fastigheter med en förbrukning av el och värme. Då vi inte haft möjlighet att mäta den exakta förbrukningen har estimat gjorts med hjälp av schabloner från Boverket och Energimyndigheten.

3.15 Investeringar

Denna kategori är en av koncernens största och inkluderar ALM Equitys intresseinnehav; Klövern, Åros Bostad och Svenska Nyttobostäder. Beräkningarna baseras på bolagens publika redovisning av klimatgasutsläpp i samtliga scope, där utsläppen inkluderas i vårt klimatbokslut motsvarande ALM Equitys procentuella ägarandel.

Transaktion 09222115557515430234 Signerat BankID, JU, JW, CH, JE, FH

KLIMATBOKSLUT, FORTSÄTTNING:

Detaljerad utsläppsfördelning

Tabellen till höger redovisar koncernens utsläpp i ton för verksamhetsåren 2022 och 2021. Utsläppen representerar de väsentliga växthusgasutsläpp i värdekedjan och presenteras enligt GHG protokollets scope och kategorier.

Jämförelse mellan åren

För klimatbokslut 2022 har vi arbetat vidare med våra processer för datainsamling och att förbättra kvalitén på data. Detta tillsammans med att omfattningen av bokslutet ändrats gör att jämförbarheten mellan åren är begränsad.

Gällande scope 1 är en stor skillnad att vi inte längre inkluderar koncernbolaget Bomodulls produktion, då bolaget är under avveckling, och den mobila förbränningen blir därför lägre. En faktisk utsläppsminskning som skett under året är att färre tjänstebilar använder fossilt drivmedel. I scope 2 har de schabloner vi använder justerats och ändrat omfattning, vilket förklarar en stor del av minskningen. Att scope 3 ökat markant kan framför allt förklaras av att det under 2022 avslutats fler större projekt än under 2021 och att vi inkluderar samtliga intresseinnehavs utsläpp. Minskningen i inköpta varor och tjänster kan förklaras av att Bomodulls produktion av moduler inte längre inkluderas.

Detaljerad utsläppsfördelning per scope	2022		2021	
[ton]	Absoluta utsläpp	Andel	Absoluta utsläpp	Andel
Scope 1				
Mobil förbränning	7	0%	29	0%
Stationär förbränning	-	0%	-	0%
Köldmedialäckage	-	0%	-	0%
Totalt	7	0%	29	0%
Scope 2				
El	112	1%	574	4%
Fjärrvärme	57	0%	104	1%
Fjärrkyla	-	0%	-	0%
Totalt	169	1%	678	4%
Scope 3				
1 Inköpta varor och tjänster	205	1%	2 747	18%
2 Kapitalvaror	10 059	53%	9 428	60%
3 Energi- och bränslerelaterade utsläpp	18	0%	60	0%
4 Uppströms transporter	1	0%	167	1%
5 Avfall	0,5	0%	1	0%
6 Tjänsteresor	70	0%	79	1%
11 Användning av såld produkt	1 806	9%	1 354	9%
12 End-of-life av såld produkt	973	5%	942	6%
13 Utlejrade tillgångar	28	0%	45	0%
15 Investeringar	5 791	30%	126	1%
Totalt	18 952	99%	14 944	96%
Scope 1+2+3	19 128	100%	15 651	100%

KOMPLETTERANDE HÅLLBARHETSINFORMATION:

TCFD-rapportering

ALM Equity utgår sedan 2022 från Task Force for Climate related Financial Disclosures (TCFD:s) principer för att identifiera och utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter. Syftet är att öka förståelsen för hur klimatförändringar finansiellt påverkar vår verksamhet och våra bolags utveckling på kort, medel och lång sikt.

Styrning

ALM Equitys styrelse har det yttersta ansvaret för koncernens strategiska utveckling och hållbarhetsresultat. Det innefattar också ett övergripande ansvar för bolagets riskhantering. ALM Equitys vd och koncernledning ansvarar för att klimatrelaterade risker och möjligheter är integrerade i den övergripande riskhanteringen. Varje enskilt portföljbolag har dock ett eget ansvar att bedöma var verksamheten har störst möjligheter och risker relaterade till klimatförändringen och vidare hantera dessa på bolags- och projektnivå. Mer information om ALM Equitys övergripande riskhantering finns i bolagsstyrningsrapporten på sidorna 51-55.

Strategi

Klimatfrågan är ett av de områden som bedöms ha stor påverkan och är därmed väsentlig för ALM Equitys affärsstrategi. Det kräver ett arbete med att löpande anpassa verksamheten utifrån bedömningar om kommande klimatförändring. De väsentliga klimatriskerna och möjligheterna materialiseras främst i portföljbolagen. Att analysera portföljens totala riskexponering utefter TCFD:s rekommendationer ger oss en bra grund för vår dialog med bolagen kring dessa frågor. Samtidigt ger det bättre kunskap om vad vi ska fokusera på för att framtidssäkra bolagen och tillvarata de affärsnyttor som omställningen kan bidra till.

Riskhantering

Den första analysen genomfördes 2022 och omfattade två av de större koncernbolagen. Under 2023 har det gjorts en sammanvägd bedömning för hela bolagsportföljen och utgått från de främsta verksamheterna i ALM Equitys portföljbolag; fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning och entreprenad. Givet att bolagen är verksamma inom olika områden så skiljer sig deras risker och möjligheter åt. I ett portföljperspektiv kan dock några mer genomgående risker och möjligheter urskiljas, vilka presenteras i tabellen på nästa sida.

I ALM Equitys koncernbolag utförs bedömningar kring hållbarhetsrisker i varje specifikt fastighetsprojekt. Årligen genomförs en sammanhängande och strukturerad analys där bolagen tillsammans med koncernledningen och extern expertis går igenom klimatrelaterade risker och möjligheter för deras respektive verksamheter och värdekedjor samt bedömer dess påverkan. I ALM Equitys intresseinnehav har vi inte samma möjlighet till insyn och påverkan, samtidigt är det där vår främsta exponering mot förvaltningen sker. Den huvudsakliga tillsynen av klimatrelaterade risker och möjligheter i dessa bolag sker vid styrelsemötena där ALM Equitys styrelserepresentanter är delaktiga.

Metod

Identifierade klimatrisker och möjligheter har utvärderats efter följande parametrar: finansiella påverkan på verksamheten och dess värdekedja, sannolikheten att risken realiseras samt tidshorisonten för när en risk kan materialiseras. Tidshorisonten som använts är: Kort sikt: fram till 2025, medellång sikt: 2026 – 2030 och långsikt: 2031 – 2040.

Enligt TCFD:s rekommendationer har de klimatrelaterade finansiella risker delats in i två huvudkategorier; omställningsrisker och fysiska risker. Med omställningsrisker menas de regulatoriska, marknads- mässiga och tekniska risker som en övergång till ett samhälle med lägre koldioxidutsläpp kan innebära. Samtliga portföljbolag är exponerade mot omställningsrisker, och vi bedömer att riskerna ökar i takt med att klimatförändringarna intensifieras. Med fysiska risker avses de risker som uppstår som en konsekvens av att klimatet förändras, vilka kan vara akuta risker i form av extremväder eller kroniska risker som exempelvis ökad medeltemperatur och höjda havsnivåer. Dessa risker kan framför allt innebära skada på fastigheterna i förvaltning och driftstörningar under produktion. Det är även viktigt att hänsyn tas till dessa risker under projekterings- och konceptualiseringsskedet.

Möjligheter

Omställningen till ett samhälle med låga koldioxidutsläpp kan också innebära möjligheter för ALM Equity och portföljbolagen. Möjligheterna tillvaratas bland annat genom vår ambition att ha ett starkt och förebyggande klimatarbete, vilket kan attrahera nya kunder, investerare och andra intressenter. Bolagens satsningar på att öka graden av klimatanpassade fastigheter kan öka intäkterna tack vare högre efterfrågan. De betingar även högre marknadsvärde och förbättrar förutsättningarna avseende framtida finansiering. Bolagens satsningar på energieffektivitet, egenproducerad el och återbruksprojekt innebär ofta lägre drift- och materialkostnader. Förändrade kund- och marknadspreferenser kopplade till klimatförändringarna kan också ge möjligheter för bolagen att utveckla sina affärsverksamheter och nå nya marknader.

Framåt

Under 2024 kommer vi arbeta vidare med att bedöma ALM Equitys och bolagsportföljens mest väsentliga klimatrisker och möjligheter samt prioritera insatser kopplade till dessa. Vi kommer också fortsätta utveckla ALM Equitys rapportering i enlighet med TCFD:s rekommendationer.

Transaktion 09222115557515733234 Signerat NN, JU, JW, SK, JS, FH

TCFD-RAPPORTERING, FORTSÄTTNING:

OMSTÄLLNINGSRISKER	PÅVERKAR FRÄMST	BESKRIVNING	MITIGERANDE ÅTGÄRDER
Regulatoriska risker *Huvudsaklig risk på kort och medellång sikt*	Fastighetsutveckling Förvaltning Entreprenad	Höjda skatter eller annan reglering kopplade till klimatutsläpp riskerar att påverka hela värdekedjan, vilket kan medföra försämrat projektresultat och minskat driftnetto.	• Klimatrapportering genomförs årligen för att identifiera de största utsläppskällorna i verksamheten, och vidta åtgärder för att minska dem. • Satsningar görs på förnybara energikällor och egenproducerad el i fastighetsprojekten, vilket minskar behovet av köpt el och därmed exponering mot avgifter för energirelaterade klimatutsläpp.
	Fastighetsutveckling Förvaltning Entreprenad	Hårdare klimatreglering och långsammare tillståndsprocesser kan leda till att färre projekt- och affärsmöjligheter kan tillvaratas, med minskade intäkter och lägre tillväxt som följd. Det innebär också en risk för böter och straffavgifter vid bristande efterlevnad av regleringar och lagar.	• Utvecklingen av nya klimatregleringar i de områden som är väsentliga för verksamheten följs noggrant. • Dialog förs med kommuner, beslutsfattare och andra branschaktörer för att analysera och tydliggöra konsekvenserna av regelförslag och i god tid kunna besluta om åtgärder. • Projektgenomförandet genomsyras av ett öppet och agilt förhållningssätt vilket ökar anpassningsförmågan till nya regelförändringar.
Teknologiska risker *Huvudsaklig risk på kort och medellång sikt*	Fastighetsutveckling Förvaltning Entreprenad	Stora investeringsbehov för att anpassa verksamhet, produktkoncept och produkt till klimatomställningen kan medföra ökade och oförutsedda utvecklingskostnader och därmed även ett ökat kapitalbehov. Det innebär också en risk för oönskade satsningar.	• Medarbetarna utbildas för att säkerställa rätt miljökompetens. • Innovationer för grön teknik utvärderas löpande för att säkerställa att de bästa lösningar och metoder används under byggnationen. • Insatser görs för energieffektivisering i befintligt fastighetsbestånd. • Bolagen arbetar för att öka andelen miljöcertifierade fastigheter och därmed framtidssäkra beståndet.
Marknadsrisker *Risk på samtliga tidshorisonter*	Fastighetsutveckling Förvaltning Entreprenad	Minskad tillgång samt ökade/volatila priser på energi och material kan leda till ökade genomförandekostnader för projekten samt lägre driftnetto för förvaltningsverksamheterna. Brist på material kan också medföra längre produktionstider.	• Bevakning sker av de material som riskerar att bli dyrare i och med ökade energipriser. • Projektutvecklings- och produktionsprocessen är inte begränsad till specifika typhus eller material. • Återbruksprojekt genomförs med cirkulära materialflöden, vilket minskar behovet av nytt material. • Satsningar görs på driftoptimering och energieffektivisering för att minska energianvändningen under byggnation och i förvaltning. • I möjligaste mån förs kostnadsökningar över på kunder/beställare.
	Fastighetsutveckling Förvaltning Entreprenad	Ett bristande klimatarbete och förmåga att utvecklas i takt med kundernas förändrade preferenser kan leda till minskade intäkter, lägre fastighetsvärden och försämrade finansieringsmöjligheter.	• Marknadsutvecklingen och konkurrenternas agerande utvärderas löpande för att på bästa sätt kunna anpassa erbjudande. • Under fastighetsutvecklingen hålls koncept och produkt öppna så länge som möjligt för att vara anpassningsbara till framtida förändringar. • Kompetenshöjande insatser görs för att kunna bygga certifierade fastighetsprojekt med god lönsamhet. • Befintligt fastighetsbestånd består främst av nyproduktion som är mer klimatanpassade än äldre fastigheter. • Digitala lösningar och delningstjänster erbjuds som möjliggör för boende att leva mer klimatsmart.
Anseenderisker *Risk på samtliga tidshorisonter*	Fastighetsutveckling Förvaltning Entreprenad	Om bolaget inte upplevs ansvarstagande av omvärlden och intressenterna kan det försämra anseendet och attraktionsvärdet, som kan medföra en försämrad marknadsposition, lägre intäkter och att färre affärsmöjligheter kan tillvaratas.	• Bolagen strävar efter att ha en transparent och tydlig redovisning av sitt hållbarhetsarbete. • Möjligheten att ansöka om att få koncernens klimatmål godkända av SBTi utreds. • Fastigheter och byggledningssystem miljöcertifieras, vilket garanterar hållbara byggnader och ett systematiskt miljöarbete under produktion. • Det finns en god beredskap för snabb och tydlig kommunikation vid incidenter.

TCFD-RAPPORTERING, FORTSÄTTNING:

FYSISKA RISKER	PÅVERKAS FRÄMST	BESKRIVNING	MITIGERANDE ÅTGÄRDER
Akuta risker *Risk på samtliga tidshorisonter*	Fastighetsutveckling Förvaltning Entreprenad	Fysiska väderförhållanden kan leda till leveransförseningar och produktionsavbrott som gör att produktionstiden måste förlängas. Det kan i sin resultera i viten och andra kostnader relaterade till projektförseningar, liksom intäktsbortfall vid försenad försäljning/inflyttning.	• Det finns tydliga rutiner vid upphandling och avtalsskrivning för att minska projektrelaterade motpartsrisker. • Leverantörer och entreprenörer utvärderas noggrant inför upphandling. • Avtal kompletteras vid behov med säkerheter i form av garantier, försäkringar, borgen eller liknande. • Dialog förs löpande med leverantörerna för att minska risken av ev. oförutsedda störningar i värdekedjan.
	Förvaltning Entreprenad	Skador på och omkring fastigheterna som orsakats av extrema väderförhållanden kan medföra ökade och oförutsedda reparationskostnader. Det kan också leda till intäktsbortfall om fastigheten blir obrukbar samt ökad försäkringspremie och minskad värdering.	• Löpande utvärderas fastigheternas tekniska prestanda under förvaltning. • Vi uppmuntrar bolagen med förvaltningsverksamhet att analysera klimatrelaterade risker på fastighetsnivå och ta fram åtgärdsplaner för fastigheter utsatta för betydande fysisk klimatrisk. • Potentiella riskområden övervakas löpande vid byggarbetsplatsen.
Kroniska risker *Huvudsaklig risk på medellång till lång sikt*	Fastighetsutveckling Förvaltning	Ökat behov av klimatanpassningar i och omkring fastigheterna kan leda till både fler investeringar under utvecklingsskedet samt ökade drift- och underhållskostnader i förvaltning. Fastigheter och byggrätter med hög riskexponering kan också leda till lägre marknadsvärdering till följd av minskad efterfrågan.	• Under utveckling- och projekteringsskedet säkerställs att utformning av fastigheten är långsiktigt anpassad till kommande klimatförändringar. • Klimatrisker beaktas vid fastighetsförvärv. • De förvaltande bolagens bestånd består till stor del av nyproducerade fastigheter vilket medför en lägre risk för oförutsedda underhållsarbeten och klimatanpassningar än i äldre fastigheter. • Vi uppmuntrar bolagen att göra klimatanalyser i sina fastighetsbestånd och byggrättsportföljer.
	Fastighetsutveckling	En ökad grad av bestående fysiska klimatförändringar kan leda till ett minskat marknadsutbud, vilket i sin tur kan medföra en försämrad marknadsposition och lägre tillväxt då färre projektmöjligheter kan tillvaratas .	• Bolagen strävar efter att bedriva ett aktivt klimatarbete som bland annat kan leda till konkurrensfördelar vid marknadsvisningar och förmånligare finansiering, vilket möjliggör fler affärer. • Bolagens affärsmodeller är anpassningsbara och öppna för ökad geografisk spridning av byggrätter vid ett minskat marknadsutbud.

Transaktion 09222115551543234 Signerat BMN, JLU, JW, CS, JE, FH

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i ALM Equity AB, org. nr 556549-1650

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2023 på sidorna 23–41 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm 18 april 2024
Ernst & Young AB

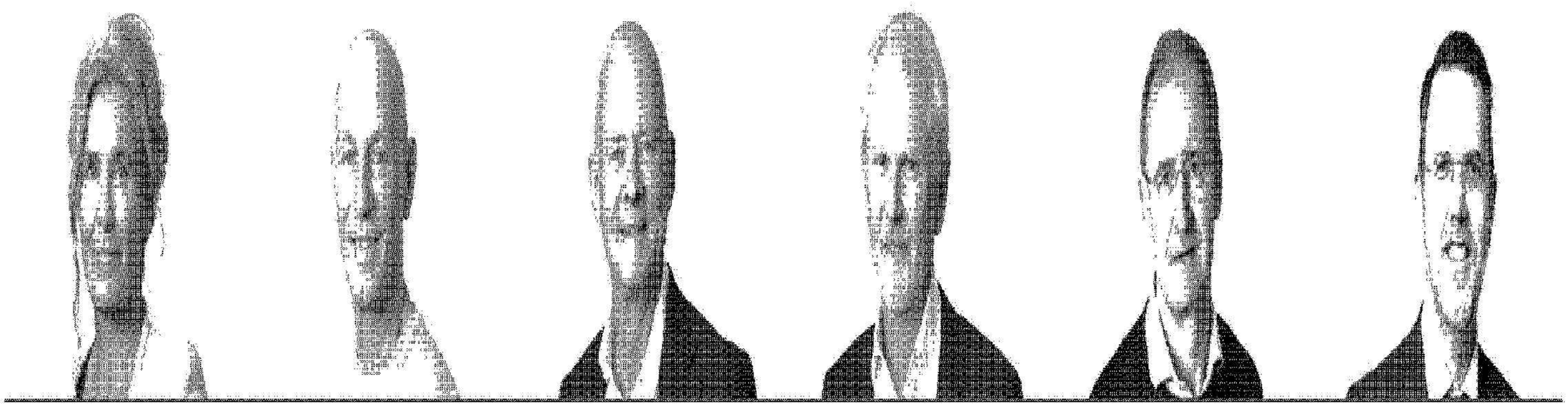
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Styrning för värdeskapande

Styrelse och revisor

Styrelsen är sammansatt av kompetens och erfarenhet från bland annat affärsutveckling, fastighetsbranschen, finansiering och kapitalmarknadsfrågor.



Maria Wideroth Styrelseordförande	Joakim Alm Styrelseledamot och vd ALM Equity	Gerard Versteegh Styrelseledamot	Johan Unger Styrelseledamot	Johan Wachtmeister Styrelseledamot	Fredric Hävren Huvudansvarig revisor
Född 1957 Invald sedan 2006	Född 1961 Invald sedan 2006	Född 1960 Invald sedan 2006	Född 1961 Invald sedan 2006	Född 1959 Invald sedan 2006.	
Jur.kand., Stockholms universitet	Ekonomistudier, Uppsala universitet	Civilekonom, Stockholms universitet	Civilekonom, Uppsala universitet	Civilingenjör, KTH och MBA, IMD	Civilekonom, Linköpings Universitet
Advokat och delägare i Lindahl Advokatbyrå. Styrelseordförande i bland annat EFIB (Enskilda fastighetsägare i Bromma) och fastighets- och entreprenadbolaget Frentab.	Styrelseledamot i bland annat Svenska Nyttobostäder AB, Klövern AB, Åros Bostadsutveckling AB samt Kakelmax och 3E Property AB.	Styrelseordförande och huvudägare av Commercial Estates Group Limited, London samt ordförande/styrelseledamot i ett antal relaterade bolag.	Egen verksamhet sedan 2006 inom investeringar, finansiell rådgivning och styrelsearbete.	Egna investeringar genom bland annat MJW Invest AB.	Auktoriserad revisor och partner i EY. Andra väsentliga uppdrag: Åros Bostadsutveckling, Besqab, HEBA, Byggvesta, Fastpartner, HSB Bostad och Magnolia.
Verksam på advokatbyrå sedan 1998. Specialiserad inom fastighetsrätt och transaktioner.	Grundare av och vd för gratisannonstidningarna Barçain Pages Ltd i England, 1989–1995, Admaq Holding i Indien resp. i Australien, 1997–1999. Affärsutvecklare på Interline Phone, 1999–2002. Vd för Skarnvest AB 2004–2006. Grundare av ALM Equity AB 2006.	Grundare av Commercial Estates Group Limited 1989. Arbete dessförinnan inom banksektorn i London, samt investerade i kontors- och industrifastigheter.	Revisor inom Arthur Andersen & Co 1985–1989, 1990–2005 anställd i Hagströmer & Qviberg Fond-kommission AB, partner 1992–2005. Chef för Corporate Finance verksamheten 1996–2005.	SEB/Enskilda 1989–1999. Vice vd i SEB, chef för Corporate Banking inom affärsområde Merchant Banking. Vd på Ledstiernan 1999–2006. Co founder av GHP Speciality Care AB, vice vd 2006–2012.	Mer än 20 års erfarenhet från revision och konsultation inom fastighets- och byggbranschen.
Närvaro på styrelsemöten: 16/16	Närvaro på styrelsemöten: 16/16	Närvaro på styrelsemöten: 16/16	Närvaro på styrelsemöten: 16/16	Närvaro på styrelsemöten: 16/16	Närvaro på styrelsemöten: 2
Oberoende till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.	Ej oberoende till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.	Oberoende till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.	Oberoende till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.	Oberoende till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.	Oberoende till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.
Innehav i ALM Equity: 8 700 stamaktier och 1 290 preferensaktier.	**Innehav i ALM Equity:** 6 047 623 stamaktier, 611 023 preferensaktier och 4 000 teckningsoptioner.	**Innehav i ALM Equity:** Indirekt förmånstagare till Dooba Investments Ltd som har ett innehav i ALM Equity om 990 494 stamaktier och 155 596 preferensaktier.	**Innehav i ALM Equity:** 154 360 stamaktier och 32 674 preferensaktier.	**Innehav i ALM Equity:** 619 492 stamaktier och 64 953 preferensaktier.	**Innehav i ALM Equity:** Inget innehav.

Innehaven i ALM Equity AB anges per 31 dec 2023 och inkluderar närstående fysiska och deras juridiska personers innehav.

Koncernledning

En organisation med bred kunskapsbas

ALM Equity består av koncernledning, koncernstab och ekonomifunktion som tillhandahåller övergripande tjänster för Ekonomi, HR, Marknad och IT till hela koncernen. Inom varje portföljbolag finns en bred kompetens hänförlig till respektive verksamhetsområde som kompletteras med ett nätverk av samarbetspartners utifrån varje portföljbolags och varje projekts aktuella behov för att uppnå bästa resultat.

Vid rekrytering strävar ALM Equity efter att hitta medarbetare med olika specialkunskaper. På så sätt kan en bred kunskapsbas byggas upp som är av stort värde för koncernen, det gör det möjligt att arbeta professionellt och strukturerat.

Ledning

Ledningen i ALM Equity består av en liten sammansvetsad grupp med bred kompetens och erfarenhet. Ledningen tar övergripande beslut inom koncernen.



John Sjölund CFO	Carolina Karlström Business Controller	Joakim Alm Vd	Fredrik Arpe Vice vd (tjänstledig)
Född 1977 Anställd sedan 2018	Född 1986 Anställd sedan 2012	Se under styrelse	Född 1969 Anställd sedan 2021, tjänstledig från februari 2023 för att gå in som tf vd i Svenska Nyllobostäder
Civilekonom, Luleå Tekniska universitet	Redovisningsekonom, IHM Business School		Civilekonom, Uppsala universitet
Bred finansiell bakgrund med 15 års erfarenhet inom Corporate Banking via olika positioner inom Swedbank, bland annat projektfinansiering av fastighetsprojekt. Har även erfarenhet från bostadsutvecklingsbranschen som finanschef på Serafim Fastigheter.	Tidigare redovisningschef i ALM Equity, dessförinnan olika positioner inom bolagets ekonomifunktion.		Bred bakgrund med över 30 år inom fastighetssektorn med erfarenhet från fastighetsförvaltning och bostadsutveckling. Har en bakgrund med ett flertalet vd-roller inom branschen, bland annat Byggvesta, Småa och Järnbörgel.
Innehav i ALM Equity: 3 000 teckningsoptioner.	**Innehav i ALM Equity:** 200 stamaktier, 91 preferensaktier och 2 000 teckningsoptioner.	**Innehav i ALM Equity:** 1 318 stamaktier, 4 112 preferensaktier och 3 000 teckningsoptioner.	

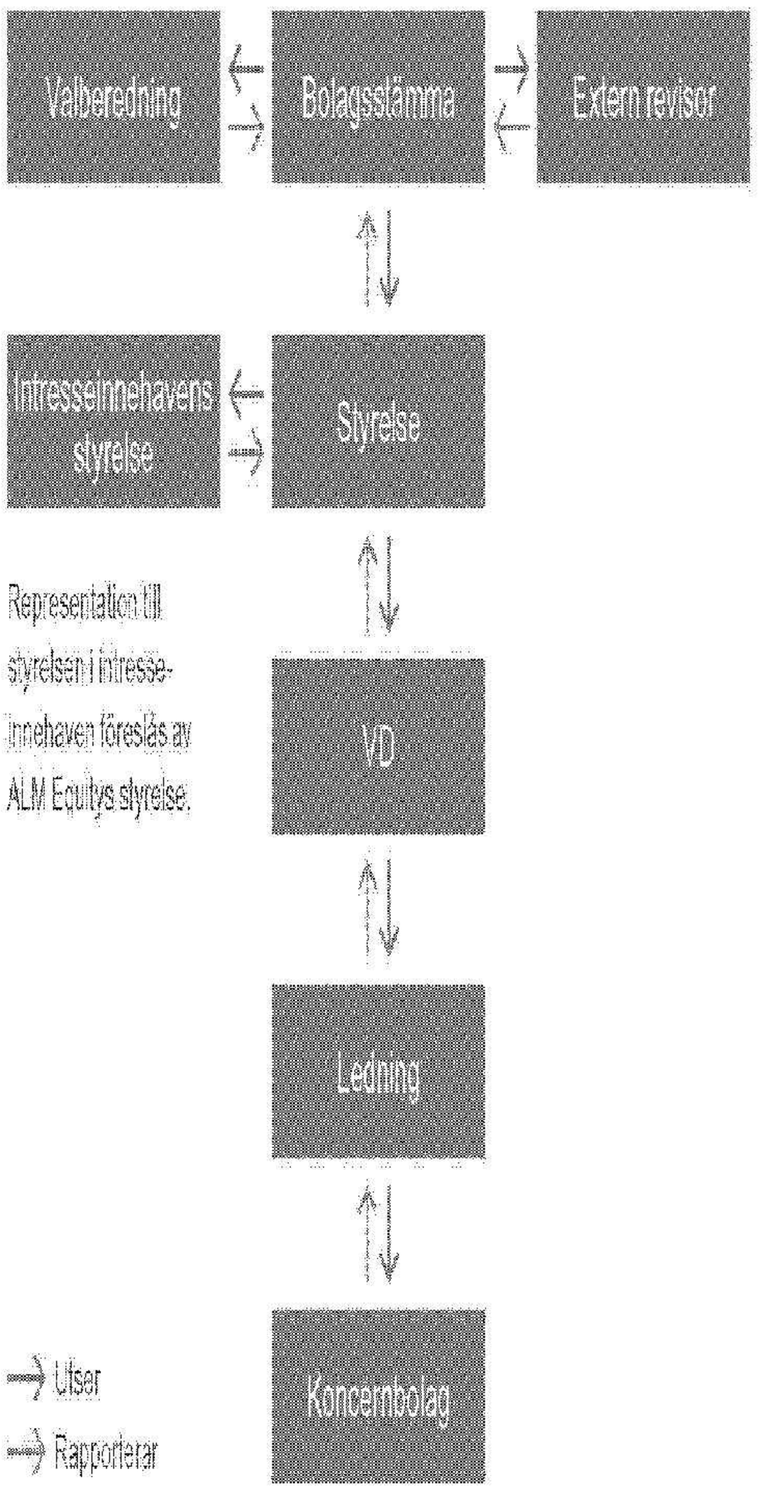
Innehaven i ALM Equity AB anges per 31 dec 2023 och inkluderar närstående fysiska och helägda juridiska personers innehav.

Bolagsstyrning i ALM Equity

God bolagsstyrning handlar om att säkerställa att ALM Equity bedriver sin verksamhet hållbart, ansvarsfullt och så effektivt som möjligt. Bolagsstyrningen syftar även till att tillgodose aktieägarnas krav på avkastning och intressenternas behov av information om bolaget och dess utveckling.

Struktur för bolagsstyrning

För att säkerställa en god bolagsstyrning av koncernen är ansvaret tydligt fördelat mellan ägare och styrelse samt vd och ledning.



Regelverk

Bolagsstyrningen i ALM Equity utgår från svenska lagstiftning, Nasdaq First North Growth Markets regelverk samt andra tillämpliga lagar, förordningar och regelverk. Till grund för styrningen ligger också bolagsordningen, styrelsens arbetsordning inklusive vd-instruktion samt andra antagna policys och riktlinjer

Då ALM Equitys aktier är noterade på Nasdaq First North Growth Market omfattas inte bolaget av de juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad. Bolaget är därmed inte heller skyldig att upprätta denna bolagsstyrningsrapport i enlighet med Svensk kod för bolags-styrning. Koden utgör ändå en viktig del av ALM Equity riktlinjer för bolagsstyrning och beaktas i den mån det är ändamålsenligt.

Certified Adviser

Bolag vars aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market ska ha en Certified Adviser som övervakar att Nasdaqs regler efterlevs. Certified Adviser för ALM Equity AB är Carnegie Investment Bank AB.

Carnegie Investment Bank tillträdde som Certified Adviser efter att ALM Equity avslutade uppdraget med Erik Penser Bank den 30 november 2023.

Bolagsordning

Bolagets firma är enligt bolagsordningen ALM Equity AB (publ). Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Bolaget ska via hel- och delägda bolag bedriva verksamheter avseende fastigheter och därtill hörande verksamheter.

Aktien och aktieägare

ALM Equity är sedan 2012 noterat på Nasdaq First North Growth Market. Aktiekapitalet uppgick till 253 mkr vid årsskiftet fördelat på 11 003 163 stamaktier och 14 330 071 preferensaktier. En stamaktie berättigar till tio röster, medan en preferensaktie berättigar till en röst.

ALM Equitys huvudaktieägare är Joakim Alm som med familj och bolag innehar per årsskiftet 26,3 procent av kapitalet och 49,1 procent av rösterna. De största aktieägarna hade ett totalt aktieinnehav för motsvarande cirka 40 procent av kapitalet och cirka 75 procent av rösterna. Mer information om ALM Equitys aktie och dess aktieägare återfinns i årsredovisningen på sidan 58.

Nyemission

Styrelse beslutade den 10 juli 2023, med stöd av bemyndigande från årsstämman, att genomföra en riktad nyemission av 288 173 stamaktier riktad till investerare som kvittning för utestående skulder om 118 mkr. Emissionen medförde en ökning av aktiekapitalet med 2 881 730 kr.

Aktiemarknadsinformation

Informationsgivningen i ALM Equity följer en av styrelsen fastställd informationspolicy och insiderpolicy. ALM Equity ska leverera snabb, korrekt, relevant och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra intressenter. Bolaget lämnar delårsrapporter över verksamheten kvartalsvis samt bokslutskommuniké och årsredovisning för hela verksamhetsår. ALM Equity använder Nasdaq First North Growth Market och den egna webbplatsen för att snabbt kunna leverera information till aktiemarknaden. Väsentliga händelser offentliggörs genom separata pressmeddelanden.

Handel

ALM Equitys aktier handlas på Nasdaq First North Growth Market under kortnamnen ALM för stamaktier respektive ALM PREF för preferensaktier.

ALM Equitys företagsobligationer är noterade på NASDAQ Stockholm och emitterades enligt följande:
Obligation 2020/2025: ALM-003, 3 februari 2021
Obligation 2021/2026: ALM-004, 27 juli 2021

Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid bolagsstämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. Varje stamaktie berättigar till tio röster och varje preferensaktie berättigar till en röst på bolagsstämma. Vid bolagsstämma får varje rösträttigad rösta för fulla antalet av honom eller henne ägda och företrädda aktier utan begränsning i rösträtten.

Extra bolagsstämma

En extra bolagsstämma den 10 maj 2023 beslutade om sakutdelning av 1 071 499 stamaktier i Åros Bostad, motsvarande cirka 1,9 procent av det totala antalet stamaktier i Åros Bostad och cirka 11,2 procent av ALM Equitys indirekta innehav av stamaktier i bolaget. Sakutdelningen skedde med en stamaktie i Åros Bostad för varje fullt antal av tio innehavda stamaktier i ALM Equity, motsvarande en utdelning om totalt cirka 39 mkr.

Årsstämman den 23 maj 2023

ALM Equitys årsstämma hölls den 23 maj 2023 i Stockholm. Vid stämman fattades bland annat följande beslut:

- Utdelning om 8,40 kronor/preferensaktie att utbetalas kvartalsvis.
- Styrelsens ledamöter, Maria Wideroth, Johan Unger, Gerard Versteegh, Johan Wachtmeister och Joakim Alm omvaldes.
- Maria Wideroth omvaldes till styrelsens ordförande.
- Till revisor valdes Ernst & Young AB med Fredric Hävrén som huvudansvarig revisor.
- Fastställande av arvode till styrelsen om 180 000 kronor att fördelas så att ordförande erhåller 60 000 kronor och övriga ledamöter, förutom Joakim Alm som erhåller vd-lön från bolaget, erhåller 40 000 kronor vardera.
- Principer för utseende av valberedning och instruktioner till densamma.
- Bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av högst 3 000 000 preferensaktier och/eller stamaktier innebärande en aktiekapitalökning om högst 30 000 000 kr. Emissionen ska kunna ske med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.
- Ändring av bolagsordningen genom följande två tillägg; styrelsen kan bestämma att aktieägarna före bolagsstämman ska kunna utöva sin rösträtt per post, samt att styrelsen får samla in fullmakter enligt det förfarande som anges i 7 kap. 4 § aktiebolagslagen (2005:551).

Protokoll från årsstämman 2023 finns tillgängligt på ALM Equitys hemsida.

Valberedning

På årsstämman 2023 beslöts att följande principer och instruktioner ska gälla för hur ledamöter till valberedningen utses samt hur valberedningen ska arbeta.

Val av ledamöter med mera

Styrelsens ordförande ska, senast vid utgången av tredje kvartalet varje år, tillse att bolagets röstmässigt tre största aktieägare eller ägargrupper, erbjuds att utse var sin representant att ingå i valberedningen.

Avstämningen baseras på Euroclear Sweden AB:s aktieägarförteckning (ägargrupperad) per den sista bankdagen i augusti. Avstår en eller flera aktieägare från att utse ledamot i valberedningen, kontaktas aktieägare i proportion till ägarandel med uppdrag att utse ledamot i valberedningen.

Styrelsens ordförande ingår i valberedningen och är sammankallande till valberedningens första sammanträde. Valberedningens sammansättning ska offentliggöras så snart dess ledamöter utsetts. Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enas om annat, vara den ledamot som röstmässigt representerar den störste aktieägaren. Valberedningen ska inneha sitt mandat till att ny valberedning utsetts. Arvode ska inte utgå till valberedningens ledamöter. Valberedningen kan inom sig och genom adjungering av erforderlig ytterligare ledamot/ledamöter, utse en för revisorstillsättning särskilt utsedd valberedning. Sker sådant utseende ska även detta offentliggöras enligt vad som anges ovan i denna punkt. Härigenom ska alla aktieägare få kännedom om vilka personer som kan kontaktas i nomineringsfrågor.

Ledamot ska lämna valberedningen om aktieägaren som utsett denne ledamot inte längre är en av de tre största aktieägarna, varefter ny aktieägare i storleksmässig turordning ska erbjudas att utse ledamot. Om ej särskilda skäl föreligger ska dock inga förändringar ske i valberedningens sammansättning om endast mindre förändringar i röstetal ägt rum eller förändringen inträffar senare än två månader före årsstämman. Aktieägare som utsett representant till ledamot i valberedningen äger rätt att entlediga sådan ledamot och utse ny representant till ledamot i valberedningen.

Till ledamöter i valberedningen för tiden fram till årsstämman 2024 utsågs

- Maria Wideroth (styrelseordförande ALM Equity AB och valberedningens ordförande),
- Gerhard Versteegh (styrelseledamot ALM Equity AB, utsedd av Dooba Investments Ltd)
- Johan Wachtmeister (styrelseledamot ALM Equity AB, utsedd av MJW Invest)
- Joakim Alm (vd och styrelseledamot ALM Equity AB, utsedd av Joakim ALM GPJ AB).

Valberedningens uppgifter

Valberedningen ska bereda och till årsstämman lämna förslag till:

- val av ordförande på stämman,
- val av ledamöter i bolagets styrelse samt, i förekommande fall, annan särskild kommitté eller utskott som årsstämman kan besluta om att tillsätta,
- val av revisor och i förekommande fall revisorssuppleanter,
- arvoden till styrelseledamöter, revisorer och i förekommande fall till ledamöter i sådan annan särskild kommitté eller utskott som årsstämman beslutat att tillsätta samt
- eventuella förändringar i förfarandet för att utse valberedning.

Styrelsens ordförande ska på lämpligt sätt delge valberedningen information om styrelsens kompetensprofil och arbetsform. Bolaget ska

på begäran av valberedningen tillhandahålla personella resurser såsom sekreterarhjälp för att underlätta valberedningens arbete. Vid behov ska bolaget även svara för skäliga kostnader för externa konsulter som av valberedningen bedöms nödvändiga för att valberedningen ska kunna fullgöra sitt uppdrag.

Sammanträden

Valberedningen ska sammanträda när så erfordras för att denna ska kunna fullgöra sina uppgifter, dock minst en gång årligen. Kallelse till sammanträde utfärdas av valberedningens ordförande (med undantag för det första sammanträdet som sammankallas av styrelsens ordförande). Ledamot kan begära att kommittén ska sammankallas. Valberedningen är beslutför om minst tre ledamöter deltar. Beslut i ärende får dock inte fattas om inte, såvitt möjligt, samtliga ledamöter fått tillfälle att delta i ärendets behandling.

Som valberedningens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande ledamöterna röstar eller, vid lika röstetal, den mening som biträdes av valberedningens ordförande. Redogörelse för valberedningens arbete ska i god tid innan ordinarie årsstämma offentliggöras på bolagets webbplats.

Ändring av dessa instruktioner

Valberedningen ska löpande utvärdera dessa instruktioner och kommitténs arbete och till årsstämman lämna förslag på sådana ändringar av denna instruktion som valberedningen bedömt vara lämpliga.

Styrelsen

Styrelsen har det yttersta ansvaret för koncernens organisation och förvaltningen samt för att kontrollen av bokföringen, medelsförvaltningen och ekonomiska förhållanden i övrigt är betryggande. Styrelsen ska fastställa övergripande mål, väsentliga policys och strategiska planer för koncernen liksom viktigare frågor som rör finansiering, förvärv, avyttringar och investeringar. Styrelsen ska också tillse att det finns goda kontrollverksamheter i koncernen vad gäller den finansiella rapporteringen, intern kontroll och styrning samt att rapporteringen är upprättad i överensstämmelse med lag, tillämpliga redovisningsstandarder och övriga krav på noterade bolag.

Styrelsens sammansättning

ALM Equitys styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med högst tre suppleanter. ALM Equitys styrelse består av fem ledamöter som omvaldes vid årsstämman 2023. Bolagets vd Joakim Alm är medlem av styrelsen. Utöver vd består styrelsen av ledamöterna Maria Wideroth, Gerard Versteegh, Johan Wachtmeister och Johan Unger. Maria Wideroth har av årsstämman 2023 utsetts till styrelsens ordförande. Beskrivning av styrelseledamöterna återfinns på sidan 44 i årsredovisningen samt på bolagets hemsida.

Valberedningen anser att styrelsen har en ändamålsenlig sammansättning utifrån ALM Equitys verksamhet och framtida utveckling, samt att den präglas av mångsidighet och bredd när det gäller ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund.

Styrelsens oberoende

Det föreligger inga intressekonflikter mellan styrelsen eller ledningen å ena sidan och bolaget å andra sidan. Styrelseledamöterna Maria Wideroth, Gerard Versteegh, Johan Unger och Johan Wachtmeister är oberoende (enligt definitionen i svensk kod för bolagsstyrning) i förhållande till ALM Equity som bolag och större aktieägare. Styrelseledamot och vd Joakim Alm är verklig huvudman i bolaget med en betydande ägarandel genom direkta och indirekta innehav i bolaget. Joakim är därmed ej oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen eller i förhållande till bolagets större aktieägare.

Styrelsens arbetsrutiner

Styrelsens arbete regleras av aktiebolagslagen och bolagsordningen. Därutöver styrs styrelsearbetet av den arbetsordning som styrelsen antar varje år i samband med styrelsemötet efter årsstämma. Enligt arbetsordningen ska styrelsen sammanträda i anslutning till att delårsrapport avlämnas och vid ett konstituerande sammanträde per år. Extra styrelsemöte sammankallas vid behov. Av arbetsordningen framgår även en årlig plan för styrelsearbetet och vilka ärenden som ska hanteras på respektive styrelsemöte.

Arbetsordningen beskriver styrelsens arbetsuppgifter och ansvarsfördelningen mellan styrelsen och vd. Instruktion till vd och instruktion avseende ekonomisk rapportering fastställs årligen vid samma tidpunkt som styrelsens arbetsordning.

Ordförande ska särskilt:

- Genom kontakter med vd följa bolagets utveckling.
- Tillse att styrelsens ledamöter genom vd's försorg fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa koncernens ställning, ekonomiska planering och utveckling.
- Samråda med vd i strategiska frågor.
- Verka som ordförande på styrelsemötena samt upprätta dagordning för och kalla till dessa med biträde av vd.
- Tillse att handläggning av ärenden inte sker i strid med bestämmelserna i bolagsordningen och aktiebolagslagen.

Vd ska särskilt:

- Ta fram erforderligt informations- och beslutsunderlag inför styrelsemöten samt i övrigt uppfylla sina åligganden sådana de angivits i gällande beslut och instruktioner från styrelsen.
- Fullgöra uppgift som föredragande och därvid avge motiverade förslag till beslut. Vd äger, där så befinns lämpligt, delegera uppgiften som föredragande i enskilt ärende till annan person underställd vd.
- Tillse att styrelsens ledamöter löpande erhåller information som behövs för att följa koncernens ställning, likviditet och utveckling samt i övrigt uppfylla sin rapporteringsskyldighet avseende ekonomiska förhållanden i enlighet med vad som angivits i instruktion avseende ekonomisk rapportering till styrelsen.
- Ansvara för att förpliktelse, avtal eller annan rättshandling som bolaget ingår eller företar blir dokumenterad på ett ändamålsenligt sätt samt inte står i strid med svenska eller utländska tvingande författningar, inkluderande konkurrensrättsliga regler inom EU och liknande regelsystem.
- Övervaka efterlevnaden av de målsättningar, policys och strategiska planer för koncernen som styrelsen fastställt och tillse att sådana målsättningar, policys och planer vid behov underställs styrelsen för uppdatering eller översyn.

Styrelsens arbete under 2023

ALM Equitys styrelse har under 2023 haft fyra ordinarie möten och ett konstituerande sammanträde. Därtill har elva extra möten hållits under året för specifika sakfrågor. Styrelseledamöternas mötesnärvaro under 2023 framgår av tabellen på sidan 44.

Vid styrelsemötena under året har fasta agendapunkter behandlats, bland annat koncernens utveckling, finansiering, ekonomiska situation samt det aktuella affärs- och marknadsläget. Vidare har investeringsärenden diskuterats och väsentliga händelser i bolagsportföljen, särskilt Svenska Nyttobostäders förändring av sin kapitalstruktur och försäljning av ALM Equitys innehav i Klövern. Övergripande frågor rörande koncernens riskexponering, hållbarhetsarbete och organisation har också diskuterats liksom utvärdering och fastställande av ALM Equitys mål, strategier och policys. Ledande befattningshavare har i särskilda frågor deltagit i styrelsemöten som föredragande.

Ersättning till styrelsen

Vid årsstämman den 23 maj 2023 beslutades att arvoden utgår med sammanlagt 180 000 kronor, fördelat med 60 000 kronor till styrelseordföranden och med 40 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i ALM Equity. Någon ersättning till styrelsen utöver styrelsearvode utgår ej. Arvodet till revisorerna utgår enligt godkänd räkning.

Styrelseutskott

Inom styrelsen finns inga utskott utsedda men det finns en delegerad ansvarsfördelning inom vissa områden där styrelseledamöterna ansvarar för frågor som de är sakkunniga inom och får i uppdrag att bereda ärenden gällande.

Ersättningsfrågor

Bolaget har inte inrättat ett ersättningsutskott utan de frågor som ankommer på ett sådant hanteras av styrelsen. Styrelsen ska, minst var fjärde år, presentera förslag till riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor till ledande befattningshavare, för beslut av stämman, och sedan följa och utvärdera tillämpningen av dessa riktlinjer. Styrelsen ska även följa och utvärdera gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget.

Revisionsfrågor

Styrelsen fullgör de uppgifter som ankommer på ett revisionsutskott inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. Styrelsen ska upprätthålla och effektivisera kontakten med koncernens revisorer, utöva tillsyn över rutinerna för redovisning och finansiell rapportering, utvärdera revisorernas arbete samt följa hur redovisningsprinciper och krav på redovisning utvecklas. Styrelsen har haft två protokollförda sammanträden med revisorerna under 2023. Under dessa sammanträden har bland annat revisorernas granskning av bolagets finansiella rapportering och bolagets interna kontroller avrapporterats.

Revision

Revisorerna ska granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och vd:s förvaltning. Revisorerna ska närvara och avlämna rapport vid styrelsemötet där beslut om fastställande av bokslut för föregående verksamhetsår fattas. Revisorerna ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Årsstämman 2023 valde revisionsbolaget Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Fredric Hävrén som huvudansvarig revisor för tiden fram till årsstämman 2024. Ernst & Young har varit bolagets revisionsbolag sedan 2011 och detta har varit Fredric Hävréns fredje år som huvudansvarig.

Koncernledningen

ALM Equitys koncernledning leder verksamheten i enlighet med interna och externa styrinstrument. Vd ansvarar för att ta fram underlag som gör att styrelsen kan fatta väl underbyggda beslut, däribland löpande rapportering om koncernens finansiella och strategiska utveckling. Uppgifter om ALM Equitys koncernledning finns på sidan 45 samt på hemsidan.

Ersättning till ledande befattningshavare

Vid årsstämman 2020 beslutades att ersättning till vd och övriga personer i företagsledningen ska utgöras av fast lön, rörlig ersättning och övriga förmåner samt pension. Den sammanlagda ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt stå i relation till ansvar och befogenheter. Den rörliga ersättningen ska aldrig kunna överstiga sex månadslöner. Vid uppsägning av anställningsavtal från bolagets sida ska uppsägningslön och avgångsvederlag sammantaget inte överstiga tolv månadslöner. Pensionsförmåner ska vara avgiftsbestämda, om inte särskilda skäl motiverar något annat. Styrelsen får frångå de av bolagsstämman fastställda riktlinjerna endast om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

Förslag på nya riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare har lagts fram för beslut vid årsstämman 2024.

Intern kontroll

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den finansiella rapporteringen och för att bolaget har en tillfredsställande intern kontroll. Ansvaret regleras i aktiebolagslagen och i årsredovisningslagen

Riskbedömning

Riskhanteringen inom ALM Equity-koncernen är inbyggd i de processer och meloder som används för att värdera och begränsa risker samt för att säkerställa att de risker som koncernen är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policys och riktlinjer. I enlighet med arbetsordningen gör styrelsen minst en gång om året en genomgång av den interna kontrollen tillsammans med ALM Equitys revisorer och genomgången behandlas av styrelsen vid närmast följande styrelsemöte. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera riskerna. Se separat avsnitt om risker på sida 51-55.

Styrning och uppföljning

Basen för den interna kontrollen utgörs av kontrollmiljön som består av olika delar vilka tillsammans formar den kultur och de värderingar som styr ALM Equity. Styrande för den interna kontrollen är de beslutsvägar, befogenheter och ansvar som dokumenteras och kommuniceras i styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, vd-instruktion, finanspolicy, attest- och rapporteringsinstruktioner samt andra interna policys, riktlinjer och manualer som vägleder arbetet.

Resultatutfallet följs löpande upp på flera nivåer inom koncernen; från koncern- och bolagsnivå till förvaltnings- och projektnivå. Uppföljning sker mot budget och prognoser. Resultatet analyseras av respektive portföljbolag och av koncernstaben. Avrapportering sker till vd och styrelse. På uppdrag av årsstämman ska ALM Equitys revisorer rapportera direkt till styrelsen minst en gång per år. Revisorerna ska rapportera sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Dessa iakttagelser avrapporteras sedan till styrelsen. Styrelsen protokollför rapporteringen och följer sedan upp protokollet vid ett senare sammanträde.

Kontrollaktiviteter

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via koncernens kontrollstrukturer och resulterar i ett antal

kontrollaktiviteter. Kontrollaktiviteterna syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser. Aktiviteterna omfattar till exempel analytisk uppföljning på flera nivåer i organisationen och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar, uppföljning och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policys, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, fullmakts- och behörighetsstrukturer, firmatecknare, koncerngemensamma definitioner, mallar, rapporteringsverktyg samt redovisnings- och värderingsprinciper.

Information och kommunikation

ALM Equitys informationspolicy syftar till att ge en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. Även bolagets insiderpolicy och finanspolicy behandlar information avseende koncernens finansiella rapportering. Policys och riktlinjer avseende den finansiella rapporteringen samt uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal. Styrelsen erhåller ytterligare information avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från revisorerna via information på styrelsemöten med revisorerna närvarande.

Verksamhetsstyrning

ALM Equity har enligt investeringsstrategin för avsikt att fortsätta sin tillväxt genom att decentralisera verksamheten och fördela den i koncernbolag verksamma inom fastighetsbranschen. Koncernen investerar i verksamheter som uppfyller ALM Equitys krav på god avkastning och balanserad risk. Varje investering prövas separat vid varje enskilt beslutstillfälle. Styrelsen ska vidare tillse att koncernen har god intern kontroll och fortlöpande hålla sig informerad om och utvärdera att systemen för intern kontroll fungerar. Styrelsen ska dessutom föra en kontinuerlig dialog med ALM Equitys revisorer och ledning för att ytterligare försäkra sig om att systemen för internkontroll fungerar.

Behov av internrevision

ALM Equitys finans-, ekonomi- och rapporteringsarbetet kontrolleras från bolagets huvudkontor i Stockholm. Koncernbolagens redovisning och rapportering sker via Ekonomipartner i Tranås AB, ett koncernbolag beläget i Tranås. Uppföljning av resultat- och balansutfall görs kvartalsvis av de olika funktionerna inom koncernen och av koncernledningen. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.

Policydokument

ALM Equitys styrelse fastställer årligen koncernövergripande policys avseende bolagsstyrning och regelefterlevnad, vilka anges i detta avsnitt. Revidering av policys ska göras då så erfordras för att tillförsäkra att de är aktuella och stödjer verksamhetens uppställda syften och mål. Därtill finns ett antal policys inom ramen för verksamhetsstyrning, bland annat för områdena arbetsmiljö, likabehandling, ersättning till medarbetarna samt IT- och informationssäkerhet, vilka beslutas av koncernledningen. Styrelsen tar årligen även ställning till eventuella revideringar av instruktionen för den verkställande direktören och för ekonomisk rapportering samt styrelsens arbetsordning.

Finanspolicy

Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i koncernen ska bedrivas. Den fastställs av styrelsen och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten ska begränsas och vilka risker koncernen får ta. Finanspolicyn fastställer ansvarsfördelning samt administrativa regler och ska även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom finansfunktionen.

Utdelningspolicy

Syftet med utdelningspolicyn är att ge riktlinjer för hur förslag till utdelning ska fastställas. ALM Equity är ett tillväxtbolag och har tills vidare för avsikt att huvudsakligen investera överlikviditet i verksamheten. Utdelningsförslag baseras på bolagets likviditet och bedömd framtida finansiell ställning med beaktande av rådande konjunktur. Ambitionen är att varje år åtminstone föreslå utdelning på preferensaktierna.

Närståendepolicy

Policyn syftar till att ge vägledning vid de situationer då koncernen kommer att genomföra transaktioner med närstående parter och tar utgångspunkt i de väsentliga regelverk som ALM Equity har att iaktta. Den anger även koncernens rutiner för intern hantering av närståendefrågor, inklusive rutiner avseende rapporteringsskyldighet för personer i ledande ställning och dem närstående hos bolaget.

Insiderpolicy

ALM Equitys insiderpolicy syftar till att ge riktlinjer för hur koncernen ska hantera insiderinformation så att ALM Equity och koncernens medarbetare, inte gör sig skyldiga till överträdelser mot lagar och bestämmelser, regelverk för emittenter eller god sed på aktiemarknaden. Efterlevnad av dessa riktlinjer är av högsta vikt för att upprätthålla kapitalmarknadens och allmänhetens förtroende. Insiderpolicyn omfattar alla personer i ledande ställning, närstående till dessa och övriga personer som underrättats om att de omfattas av policyn. Samtliga medarbetare och konsulter har skyldighet att rapportera insiderinformation till ALM Equitys vd.

Informationspolicy

ALM Equitys informationspolicy är framtagen för att uppfylla de krav som gäller för bolag noterade på Nasdaq First North Growth Market, Stockholm. Syftet med ALM Equitys informationspolicy är att tillförsäkra aktiemarknadens aktörer snabb, samtidig, korrekt, relevant och tillförlitlig information om koncernen. Informationspolicyn ska följas av samtliga anställda, styrelseledamöter och externt anlitade konsulter inom koncernen. Information till ALM Equitys omvärld ges främst i form av pressmeddelanden och ekonomiska rapporter.

Hållbarhetspolicy

Hållbarhetspolicyn är ett styrdokument för ALM Equitys engagemang och strategi inom samtliga hållbarhetsområden, och utgår från intressenternas behov liksom från koncernens värdegrund. I policyn beskrivs ALM Equitys övergripande principer för att hantera hållbarhetsfrågor och ALM Equitys förväntningar på portföljbolagen inom hållbarhetsområdet.

Uppförandekod och Leverantörskod

I ALM Equitys uppförandekod är koncernens affärsetiska principer samlade och ska hjälpa medarbetarna att avgöra vad som är rätt i olika situationer utifrån ett legalt och etiskt perspektiv. Koden bygger på koncernens egna kärnvärden och på de tio principerna i FN:s Global Compact. ALM Equity har också en uppförandekod för leverantörer, även kallad Leverantörskoden, som utgår från bolagets interna uppförandekod och anger grundläggande krav vad gäller mänskliga rättigheter, erkända principer för anti-korruption och arbetsvillkor, miljö samt affärsetik. Leverantörskoden ska vara tillämplig på alla affärsrelationer mellan ALM Equity och leverantörer till koncernen.

Transaktion 09222115551077033231 Signerat JU, JH, SV, JS

Risker och riskhantering

ALM Equity och bolagsportföljen bedriver verksamhet där både externa omvärldsfaktorer och interna processer påverkar lönsamheten och möjligheten att genomföra affärer med god riskjusterad avkastning.

Framgångsrik affärsverksamhet bygger på en ansvarsfull och kontrollerad hantering av risker som kan påverka verksamheten negativt. Med rätt hantering kan dessa risker omvandlas till möjligheter och tillföra värde till verksamheten. Det ökar också sannolikheten för att de uppsatta affärsmålen uppnås.

ALM Equity och portföljbolagen är verksamma i fastighetsbranschen där det finns interna och externa risker som kan påverka såväl verksamhet, finansiell ställning som resultatet. Riskmedvetenhet genomsyrar därför hela verksamheten och är alltid en del av beslutsfattandet.

Riskhantering

Koncernbolagen ansvarar för riskhanteringen inom sina respektive verksamheter. De säkerställer att riskhanteringen blir till en integrerad del av de bolagets olika processerna och i respektive projekt. Väsentliga risker rapporteras till koncernledningen och följs upp regelbundet. I intresseinnehaven sker den främsta översynen av risker genom ALM Equitys deltagande på bolagens styrelsemöten.

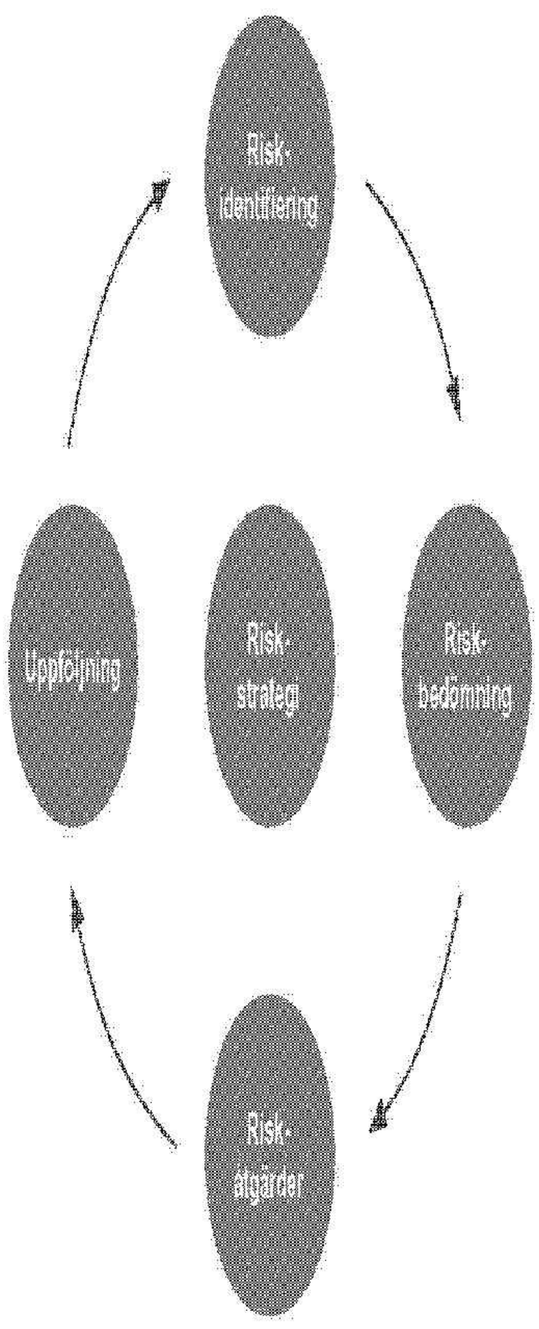
Årligen genomför koncernledningen en strukturerad genomgång av ALM Equitys och bolagsportföljens övergripande riskexponering. Syftet är att tillhandahålla en översikt av de största risker, samt är ett underlag för att kunna fatta välgrundade beslut och prioritera rätt frågor.

I tabellen på nästa sida presenteras ALM Equitys mest väsentliga risker, vilka främst utgörs av portföljbolagens sammantagna risk. Om dessa risker materialiseras kan det i förlängningen ge negativ påverkan på ALM Equitys verksamhet, lönsamhet och finansiella ställning.

Metod

Den årliga riskbedömningen har ett brett perspektiv och inkluderar strategiska, finansiella och operationella risker samt risker relaterade till regelefterlevnad. Riskarbetet utgår från principerna i Enterprise Risk Management (ERM), som är en bra metod för att säkerställa en god översikt och proaktiv hantering av de största risker som ALM Equity och portföljbolagen är exponerad för.

Identifierade risker värderas utifrån sannolikheten att de inträffa och hur stor konsekvens de har på bolaget. Riskvärdet avgör om risken bör bevakas extra, om åtgärder behöver vidtas eller om den kan hanteras via sedvanlig översyn och förvaltning.



Kategorisering av risker

ALM Equitys huvudsakliga risker är indelade i följande fyra kategorier. Hållbarhetsrisker är integrerade i riskkategorierna.

Strategiska risker

Risker med materiell påverkan på bolagets strategi och långsiktiga värdeskapandet, vilka främst på grund av förändringar i omvärlden men också av interna faktorer som kan försvåra möjligheterna att de övergripande affärsmål.

Operativa risker

Risker som kan påverka den löpande verksamheten och bolagets förmåga uppnå kortsiktiga mål, och är till stor del sådana som bolaget själv, eller genom samarbetspartners, kan kontrollera och förebygga.

Regulatoriska risker

Risker som kan ge ekonomiska och juridiska påföljder för bolaget, som ett resultat av bristande efterlevnad av lagar, externa föreskrifter och interna regelverk eller på grund politiska beslut och nya regleringar som leder till ändrade förutsättningar för verksamheten.

Finansiella risker

Risker relaterade till skatteförändringar, värdeminskningar och felaktigheter i den finansiella rapporteringen. ALM Equitys mest betydande finansiella risker utgörs av ränterisk, likviditets- och finansieringsrisk, kreditrisker och aktiekursrisker och beskrivs i not 30 på sidorna 90-91.

Väsentliga risker

Låg Mellan Hög

STRATEGISKA RISKER	BESKRIVNING	MITIGERANDE ÅTGÄRDER	RISKVÄRDE
Makroekonomiska faktorer	Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, utveckling på den finansiella marknaden, tillväxt, inflation och räntenivåer. En försvagning av en eller flera av dessa faktorer skulle kunna ha en negativ effekt på ALM Equitys resultat, finansiella ställning och möjlighet till investeringar. Även oväntade, snabba makropolitiska händelser kan leda till försämrad lönsamhet.	• Kontinuerligt genomförs analyser av omvärlden och marknadsläget samt av de mikromarknader där koncernen innehar eller överväger att förvärva fastigheter. • Slutsatser av analyser påverkar de strategiska beslut och överväganden som ALM Equity och portföljbolagen gör. • Portföljbolagen verkar främst på Stockholmsmarknaden, där den framtida efterfrågan bedöms vara god både i hög- och lågkonjunktur.	
Förändrad efterfrågan	ALM Equitys portföljbolag är på olika sätt verksamma i fastighetsbranschen, vilken är en konkurrensutsatt och föränderlig marknad. Oförmåga att förutse ändrade kundbehov och snabbt kunna anpassa sig till nya förutsättningar kan resultera i försämrad marknadsposition, förlorade affärsmöjligheter och lägre marginaler. Möjligheten att sälja bostäder kan också påverkas av förändrad demografi och befolkningsströmmar.	• Demografiska förändringar samt förändringar i efterfrågan och utbud inom hyres-, succession- och nyproduktionsmarknaden följs noggrant. • Riskerna i konceptualiseringsfasen minimeras genom marknadsanalyser och undersökningar via mäklare. • När befintliga byggrätter konceptualiseras eller när nya byggrätter förvärvas är kundernas betalningsvilja och efterfrågan en överordnad faktor. • Under utvecklingsskedet hålls koncept och produkt öppna så länge som möjligt för att vara anpassningsbara till förändrade förutsättningar.	
Förvärv och avyttring av tillgångar	ALM Equity förvärvar och förädlar tillgångar till nya verksamheter och självständiga bolag. Det finns en risk att ändrade marknadsförutsättningar försvårar möjligheten att hitta intressanta investeringsobjekt. Det kan också leda till svårigheter att avyttra vid valt tidpunkt. Felaktiga bedömningar av förvärvet samt högre kostnader än förväntat kan leda till att positiva resultateffekter uteblir eller tar längre tid att realisera. Ytterligare risker förknippade med förvärv är integrationsrisker och exponering för okända förpliktelser.	• ALM Equity bedömer att koncernen har adekvat kompetens och erfarenhet att genomföra förvärv och integrera dessa i verksamheten. Extern expertis tas även in för rådgivning. • Vid varje förvärv genomförs en grundlig due diligence-process utifrån ekonomiska, legala och tekniska aspekter. • Investeringen utvärderas utifrån värde, potential och risk samt hur väl de kompletterar portföljen och strategin. • God kontakt med marknaden och hög marknadskännedom prioriteras för att ge goda förvärvs- och avyttringsmöjligheter.	
Fastighetstransaktioner	Löpande genomförs fastighetstransaktioner i koncernen, vilket medför ett flertal olika risker kopplade till juridiska, ekonomiska, skattemässiga och tekniska frågor. Det finns även risk för att inte kunna uppnå önskad sammansättning i byggrättsportföljen, exempelvis att det inte går att hitta lämpliga förvärvsfastigheter, finansiering av fastighetsförvärv inte går att genomföra på acceptabla villkor eller att önskade fastighetsförsäljningar inte kan ske.	• I koncernen finns en tydlig beslutsprocess vad gäller risker och möjligheter vid varje fastighetstransaktion. • Samtliga fastighetsförvärv föregås av en strukturerad genomlysning och noggranna marknadsanalyser vad gäller såväl konkurrens som demografi. Extern specialkompetens tas alltid in när det anses nödvändigt. • Ett aktivt arbete bedrivs för att hitta nya projektmöjligheter, bland annat genom löpande dialog med kommuner och andra marknadsaktörer. • Kontinuerligt görs en översyn av koncernens totala byggrättsportfölj för att avgöra att rätt mix av byggrätter innehas avseende tidpunkt för möjlig produktionsstart, läge och tänkt målgrupp.	

VÄSENTLIGA RISKER, FORTSÄTTNING:

OPERATIVA RISKER	BESKRIVNING	MITIGERANDE ÅTGÄRDER	RISKVÄRDE
Utveckling av fastighetsprojekt	I bolagsportföljen bedrivs fastighetsutvecklingsverksamhet, vilket är förenat med flertal risker som ökar ju mer komplexa projekten är. Felaktigheter i kalkyler och kontrakt kan leda till ökade kostnader. Planprocesser är tidskrävande och risk finns att bygglov och andra tillstånd inte erhålls. Försenade projekt leder också till ökad risk för prisfall och ändrad efterfrågan under projekttiden vilket kan försvåra försäljningen och försämra projektets lönsamhet. Om dessa risker materialiseras kan det leda till ökad kapitalbindning, men även förluster eller behov av nedskrivning.	• Varje utvecklingsprojekt följer en strukturerad process med rutiner för beslut, ekonomisk uppföljning och riskkontroll. • Det finns en hög kompetens i projektorganisationen med gedigen erfarenhet inom fastighetsverksamhet. • En kontinuerlig dialog förs med kommun och övriga sakägare för att på bästa sätt kunna hantera de utmaningar och möjligheter som projektet har under detaljplaneskedet. • Bolagen arbetar aktivt med att korta ledtiderna från marktillträde till färdigt projekt, vilket minskar exponeringen för förändrade marknadsförutsättningar. • För att minimera den ekonomiska risken finns krav på hög försäljningsgrad innan produktionsstart.	
Byggnation av fastigheter	Under projektgenomförandet är entreprenadrisken av väsentlig betydelse. Bristfällig projektering och felaktiga upphandlingsunderlag kan leda till ökade kostnader för ändrings- och tilläggsarbeten. Stigande materialpriser kan fördyra projekt i olika grad beroende på entreprenadform. Det finns även en väsentlig leverantörsrisk som kan leda till kvalitetsbrister samt försenade eller uteblivna leveranser, vilket kan påverka bolagets verksamhet liksom projektets lönsamhet negativt.	• Risker i byggprocessen hanteras genom en hög intern projektledarkompetens samt välutvecklade interna styrningsrutiner och kalkylmodeller. • Projektering och upphandling föregås av en rigorös process för att minska projektrelaterade motpartsrisker. • I samband med upphandlingen görs en noggrann kontroll avseende underentreprenörers kvalité och finansiell styrka för att säkerställa att det finns både vilja och förmåga att åtgärda eventuellt uppkomna fel. • Inköpen sprids till fler parter för att begränsa beroendet. En hög andel av kostnadsmassan hålls till fastpris i avtalen. • Avtalen kompletteras vid behov med säkerheter i form av garantier eller liknande och kontrakt med underentreprenörer utformas så att utföraren bär garantiansvaret.	
Förvaltning av fastigheter	Flertalet av portföljbolagen bedriver fastighetsförvaltning, där en stor kostnadspost är relaterat till drift och underhåll av fastigheterna. Om inte kostnadshöjningar kan kompenseras genom reglering i hyresavtal kan det påverka det finansiella resultat negativt. Risker för hyresförluster och vakanser finns också, där en koncentration till ett fåtal hyresgäster ökar exponeringen, vilket även kan påverka fastighetsvärdet negativt.	• Det förvaltande beståndet hos bolagen består framför allt av nyproducerade fastigheter där energi- och underhållskostnader är lägre än i äldre fastigheter. • Med ett strukturerat underhållsarbete för att bibehålla och förbättra fastigheternas skick minskar bolagen risken för omfattande reparationsbehov. • Kostnadshöjningar regleras i möjligaste mån i hyresavtalen, vilka också tecknas med differentierade löptider för att skapa en bra förfallostruktur. • Allt eftersom beståndet av färdiga förvaltningsfastigheter växer i bolagen minskar betydelsen av enskilda motparter. • Bolagens hyresbestånd är främst är koncentrerad i Stockholm, vilket minskar risken för att vakans ska uppstå.	
Klimat och miljö	Effekterna av klimatförändringar kan påverka ALM Equity och portföljbolagen, dels genom fysiska skador på fastigheter och störningar i leveranskedjan, dels genom ett bristande klimatarbete som kan påverka såväl varumärket som resultatet negativt. Fastighetsverksamheter regleras av en extensiv miljölagstiftning, där hårdare krav kring exempelvis marksanering, materialhantering och skydd av ekologiska värden kan medföra ökade kostnader och oförutsedda investeringar för koncernen. Därtill kan nya klimatregleringar leda till ökade skatter och högre material- och energipriser.	• Hållbarhet är integrerat i ALM Equitys affärsstrategi och beaktas i såväl utvärdering av nya affärsmöjligheter som i den löpande utvecklingen av bolagen i portföljen. • ALM Equitys övergripande klimatmål för den egna verksamheten och bolagsportföljen ligger i linje med Parisavtalet. • Bolagen bedriver ett aktivt arbete för att minska den egna verksamhetens påverkan liksom anpassa verksamheten till klimatomställningen, bland annat genom att miljöcertifiering av fastigheter och satsningar på energieffektiviseringar. • För ytterligare beskrivning av koncernbolagens klimat- och arbete se sidorna 29-31. Identifierade klimatrisker och hantering av dem beskrivs mer ingående i avsnittet om TCFD på sidorna 39-41.	

VÄSENTLIGA RISKER, FORTSÄTTNING:

OPERATIVA RISKER	BESKRIVNING	MITIGERANDE ÅTGÄRDER	RISKVÄRDE
Hälsa och säkerhet	Inom koncernens olika verksamheter finns fysiska och psykiska arbetsmiljörisker som kan leda till skada och ohälsa bland medarbetarna. Särskilt är risken för arbetsplatsolyckor hög inom entreprenadverksamheten. Brister och incidenter kan utöver skador och ohälsa på individnivå också leda till böter, juridiska sanktioner och skadat förtroende för verksamheten.	• ALM Equity arbetar utefter tydliga processer för att säkerställa en säker och hälsosam arbetsmiljö för koncernens medarbetare, vilka baseras på policys, rutiner och checklistor som finns samlade i en arbetsmiljöhandbok. • Insatserna som görs omfattar bland annat regelbundna riskbedömningar, arbetsmiljöutbildningar och hälsokontroller. Avtal finns med extern företagshälsovård och kristjänst. • Inom entreprenadverksamheten finns särskilda regler och föreskrifter kopplade till säkerheten på byggarbetsplatsen. Koncernbolaget 2xA Entreprenad är också certifierade enligt ISO-45001 vilket visar på att de arbetar systematisk med att förbygga arbetsplatsolyckor och förbättra arbetsmiljön i sin verksamhet.	
Kompetens och succession	Medarbetarna är centrala för ALM Equitys och portföljbolagens långsiktiga framgång. Upprätthålls inte en attraktiv och motiverande arbetsmiljö finns en risk att inte kunna attrahera och behålla rätt kompetens. Koncernen har relativt liten organisation vilket också medför beroende av enskilda medarbetare på nyckelbefattningar.	• ALM Equity och bolagen bedriver ett kontinuerligt arbete med att utveckla och stärka medarbetarerbjudandet. • Ersättningsstrukturen följs upp för att säkerställa marknadsmässiga och rättvisa arbetsvillkor och förmåner. • Möjligheter till karriärs- och kompetensutveckling ges löpande. Individuella mål- och utvecklingssamtal hålls årligen. • Koncernen arbetar med en bred extern partnerorganisation, vilket tillsammans en kontinuerlig kunskapsöverföring och tydliga arbetsbeskrivningar, minskar risken för personberoende.	
IT- och informationssäkerhet	I takt med den ökade digitaliseringen ökar också sårbarheten för säkerhetsincidenter, cyber-attacker, datainträng och informationsläckage som kan ha en direkt påverkan på affärs-verksamheten för ALM Equity och portföljbolagen. Det ställer ökade krav på förmågan att skydda information och kunddata samt säkerställa en stabil drift av IT-miljön.	• IT- och informationssäkerhet ett prioriterat område för ALM Equity och det finns en central IT-organisation som arbetar aktivt med dessa frågor för hela koncernen. • Sårbarhetstester, behörighetskontroller och säkerhetsuppdateringar görs kontinuerligt. Tre-faktorsautentisering och en strikt användar- och inloggningspolicy är andra exempel på åtgärder som implementerats. • Vid upphandling av nya system och tjänsteleverantörer finns tydliga utvärderingskriterier. • Information om aktuella hot kommuniceras internt och det finns en digital IT-säkerhetsutbildning för att öka medarbetarnas medvetenhet och kunskap kring dessa frågor.	
Försäkringar	Om ett tillräckligt försäkringsskydd inte kan upprätthållas eller erhållas på acceptabla villkor kan ALM Equity och portföljbolagen utsättas för oförsäkrade förluster, vilket kan ha en väsentligt negativ effekt på verksamheten och den finansiella ställningen.	• ALM Equity har ett nära samarbete med försäkringsmäklare för att säkerställa att det finns ett tillräckligt försäkringsskydd till bra villkor. • Koncernens försäkringar revideras och förnyas årligen.	

VÄSENTLIGA RISKER, FORTSÄTTNING:

REGULATORISKA RISKER	BESKRIVNING	MITIGERANDE ÅTGÄRDER	RISKVÄRDE
Legala faktorer	Politiska beslut och nya regleringar kan leda till ändrade förutsättningar för ALM Equity och portföljbolagens verksamheter. Exempelvis kan lagar och regleringar kring bostadsköp, upplåtelseform och marknadsföring påverka tillgångarnas värde och projektens försäljningstempo negativt. Bristande efterlevnad kan också medföra ekonomiska konsekvenser, sanktioner eller skada förtroendet.	• ALM Equity och portföljbolagen följer den politiska opinionsbildningen i frågor som kan påverka verksamheten, liksom förändringar i tillämpliga regelverk. • En kontinuerlig dialog förs med kommuner, myndigheter, juridiska rådgivare i frågor som kan påverka verksamheten. • Eventuella effekter av ändrade regelverk analyseras och förbereds för att i så god tid som möjligt besluta och implementera nödvändiga åtgärder. • Legal struktur och upplåtelseform beslutas så sent som möjligt för fastighetsprojekt.	
Affärsetik	ALM Equity och portföljbolagens anseende är av central betydelse och vi är beroende av att leverantörer, kunder och andra intressenter förknippar oss med med positiva värden och god kvalitet. Oegentligheter eller oetiskt affärsagerande skulle leda till skada av varumärket och affären som i sin tur kan leda till ekonomiska konsekvenser och minskat förtroende.	• ALM Equitys uppförandekod och andra interna styrdokument innehåller riktlinjer för att säkerställa ett ansvarsfullt och affärsetiskt beteende både inom koncernen och i relation till externa kontakter. • Entreprenörer och leverantörer utvärderas löpande och koncernens leverantörskod ska bifogas i alla leverantörsavtal. • I ALM Equitys visselblåsarfunktion kan både koncernens medarbetare och externa personer anonymt kan rapportera misstankar om oetiskt beteende.	

FINANSIELLA RISKER	BESKRIVNING	MITIGERANDE ÅTGÄRDER	RISKVÄRDE
Finansiell rapportering	Den finansiella rapporteringen är ett viktigt beslutsunderlag och brister i den kan leda till felaktiga beslut internt men också för externa parter såsom långivare och investerare.	• ALM Equity har väletablerade rutiner för värderingar och kontroll av underlag vid bokslut samt vid budget och prognos. Uppföljning av resultat- och balansutfall görs kvartalsvis på olika nivåer inom koncernen. • ALM Equitys styrelse granskar koncernens finansiella rapportering och övervakar den interna kontrollen. Återkommande granskning sker också av externa revisorer. • En mer utförlig beskrivning av arbetet med intern kontroll återfinns i Bolagsstyrningsrapporten, se sidorna 49-50.	
Skatter	Förändringar i skattelagstiftningen, exempelvis avseende företagsbeskattning, fastighetstaxering, skatt vid fastighets- och bolagstransaktioner eller möjlighet att utnyttja underskottsavdrag, kan påverka framtida skattekostnader och därigenom även resultatet.	• ALM Equity och portföljbolagen följer löpande förändringar inom skattelagstiftningen och försöker anpassa sig därefter i syfte att skapa en effektiv skattesituation. • Extern expertis anlitas både inom skatte- och momsfrågor.	
Värdering av tillgångar	Fallande tillgångsvärden kan leda till nedskrivningsbehov som påverkar resultat och substansvärdet negativt. Tillgångar av väsentlighet i koncernen är främst fastighetsrelaterade samt relaterade till andelar i intresseföretag och finansiella anläggningstillgångar. Värdet på koncernens fastighetstillgångar påverkas både av fastighetsspecifika och marknadsspecifika parametrar. Innehavet i intresseföretag påverkas av aktievärdet, vilket är kopplade till värderna i bolagens fastighets- och projektportföljer. Värderna påverkas också av omvärldsfaktorer som påverkar förtroendet på de handelsplattformar bolagen verkar på.	• Fastighetstillgångarna har ett bokfört värde som motsvarar anskaffningsvärde plus nedlagda kostnader. Om det bedömda marknadsvärdet understiger detta justeras värdet ned. Därmed får inte aktiviteter som positivt påverkar marknadsvärdet genomslag förrän alla parametrar för värdeskapandet är uppfyllda. • Vid förvärv av byggrätter finns det både projekt- och byggmarginal i kalkylerna vilket minskar risken för att byggrätterna ska falla i värde. Hänsyn tas även till demografisk utveckling av de områden där byggrätter är förvärvade. • Innehavet i andelar i intresseföretag värderas kvartalsvis för att säkerställa att inga bestående värdeförändringar föreligger som föranleder nedskrivningsbehov.	

ALM Equity är även exponerad för finansieringsrisker, likviditetsrisker, ränterisker, kreditrisker och aktiekursrisker. För mer information om dessa se not 30 på sidorna 90–91.

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagsstämman i ALM Equity AB, org. nr 556549-1650

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 på sidorna 43–55 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm 18 april 2024
Ernst & Young AB

Fredric Håvrén
Auktoriserad revisor

ALM Equity aktie 58

Förvaltningsberättelse inkl. flerårsöversikt 60

Koncernens rapport över totalresultatet 64

Koncernens rapport över finansiell ställning 65

Koncernens förändringar i eget kapital 66

Koncernens kassaflödesanalys 67

Moderbolagets resultaträkning 68

Moderbolagets rapport över totalresultatet 68

Moderbolagets balansräkning 69

Moderbolagets rapport över förändring 70

Noter

Moderbolagets kassaflödesanalys 71

Noter 72

Styrelsens underskrifter 98

Revisionsberättelse 99

Definitioner och nyckeltal 102

Avstämningstabeller nyckeltal 103

Aktieägarinformation 104

Transaktion 09222115557515543823M4 Signerat www.penneo.com

ALM Equity aktie

Aktiekapitalet i ALM Equity AB uppgår den 31 december 2023 till 18 640 860 kronor fördelat på 11 003 163 stamaktier, varje stamaktie berättigar till tio röster på bolagsstämma. Bolaget har 14 330 071 preferensaktier där varje preferensaktie berättigar till en röst på bolagsstämma. Vid bolagsstämma får varje rösträttigad rösta för fulla antalet av honom eller henne ägda och företrädda aktier utan begränsning i rösträtten. Från och med den 8 juni 2012 är bolagets stam- och preferensaktier noterade på NASDAQ First North Growth Market.

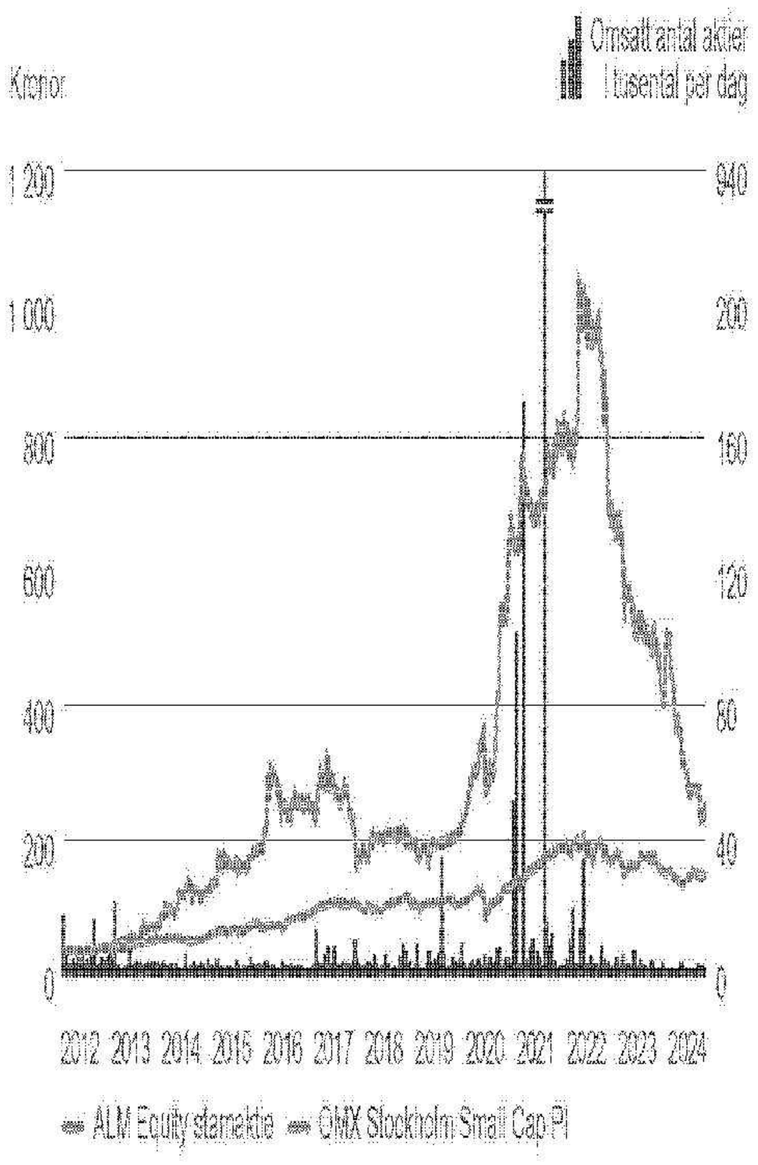
Stängningskurserna den 31 december 2023 var 280 kronor per stamaktie respektive 82 kronor per preferensaktie vilket innebär en nedgång för stamaktien under 2023 med 47 procent. Räknat på slutkurserna har ALM Equity ett börsvärde per den 31 december på 4 256 mkr. Totalt omsattes ALM-aktier på First North för cirka 273 mkr under 2023. Ingen direktavkastning på stamaktien har utgått under 2023. Utdelning på preferensaktien uppgår till 8,40 kr/år som betalas ut kvartalsvis.

Aktieägare per 2023-12-31	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Andel av aktiekapital, %	Andel av röster, %
Joakim Alm inkl. bolag och familj	6 047 623	611 023	26,3	49,1
Dooba Investments Ltd HSBC Luxemburg	990 494	155 696	4,5	8,1
Johan Wachtmeister inkl. bolag (MJW Investi	619 492	64 953	2,7	5,0
Dammskogen Förvaltning AB	412 883	4 126	1,6	3,3
Asternum Capital AS	388 000	–	1,5	3,1
John Rosén	328 229	66 624	1,6	2,7
Värdepappersfondet Odin Eiendom	279 000	–	1,1	2,2
Jochen Unger inkl. familj	154 360	32 674	0,7	1,3
Övriga aktieägare	1 783 082	13 394 909	59,9	25,1
Summa	11 003 163	14 330 071	100	100

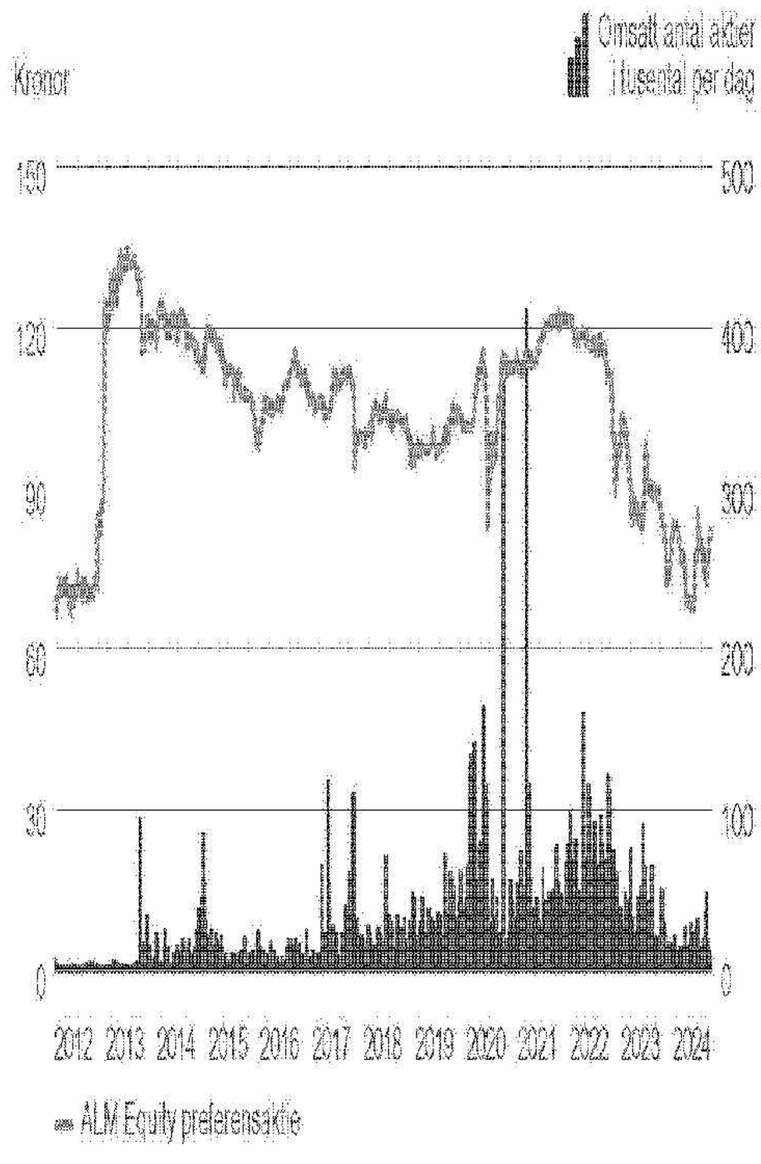
Utdelningspolicy

ALM Equity är ett tillväxtbolag och har tills vidare för avsikt att huvudsakligen investera överlikviditet i verksamheten. Utdelningsförslag baseras på bolagets likviditet och bedömd framtida finansiell ställning med beaktande av rådande konjunktur. Ambitionen är att varje år åtminstone föreslå utdelning på preferensaktierna. För 2023 föreslår styrelsen utdelning om 8,40 (8,40) kr kontant per preferensaktie att utbetalas med 2,10 (2,10) kr kvartalsvis. Ingen utdelning föreslås för stamaktien.

Utveckling stamaktien från 8/6 2012 till 20/3 2024[1]



Utveckling preferensaktien från 8/6 2012 till 3/3 2024[2]



1 Den 18/12 2013 omsattes en post på 600 000 aktier, vilken inte är inkluderad i omsättningen ovan.

2 Grafen är justerad 2013 för omstrukturering av preferenskapitalet. Försäljningar av ett stort antal aktier på specifika dagar under mars, april och maj 2017 är exkluderade från diagrammet ovan.

Personalbolaget 20222222-3333 Signerat PDF, JDF, CSV, JSON

ALM Equity aktiekapital utveckling 10 år

Aktiekapitalets utveckling 10 år

			Stamaktier			Preferensaktier		
År	Transaktion	Ökning av antalet aktier	Ökning av stamaktiekapital, kr	Totalt stamaktiekapital, kr	Antal stamaktier	Ökning av preferens-aktiekapital, kr	Totalt preferens-aktiekapital, kr	Antal preferensaktier
2014	Fondemission preferensaktier	50 773	–	–	–	507 730	113 662 150	2 227 138
2014	Nyemission preferensaktier	273 000	–	–	–	2 730 000	116 392 150	2 500 138
2014	Nyemission preferensaktier	545 455	–	–	–	5 454 560	121 846 700	3 045 593
2015	Fondemission preferensaktier	101 546	–	–	–	1 015 460	122 862 160	3 147 139
2015	Nyemission preferensaktier	280 000	–	–	–	2 800 000	125 662 160	3 427 139
2016	Fondemission preferensaktier	101 546	–	–	–	1 015 460	126 677 620	3 526 685
2017	Nyemission preferensaktier	2 341 144	–	–	–	23 411 440	150 089 060	5 869 829
2017	Nyemission preferensaktier	150 660	–	–	–	1 506 600	151 595 660	6 020 489
2017	Fondemission preferensaktier	101 546	–	–	–	1 015 460	152 611 120	6 122 035
2017	Nyemission preferensaktier	182 874	–	–	–	1 828 740	154 439 860	6 304 909
2017	Nyemission preferensaktier	18 365	–	–	–	183 650	154 623 510	6 323 274
2017	Nyemission preferensaktier	1 798 761	–	–	–	17 987 610	172 611 120	8 122 035
2018	Fondemission preferensaktier	101 546	–	–	–	1 015 460	173 626 580	8 223 581
2019	Nyemission preferensaktier	207 222	–	–	–	2 072 220	175 698 800	8 430 803
2019	Fondemission preferensaktier	101 546	–	–	–	1 015 460	176 714 260	8 532 349
2019	Nyemission preferensaktier	1 285 926	–	–	–	12 859 260	189 573 520	9 818 275
2020	Fondemission preferensaktier	102 076	–	–	–	1 020 760	190 594 280	9 920 351
2020	Inlösen teckningsoptioner	53 000	530 000	10 685 230	10 207 600	–	190 594 280	9 920 351
2020	Nyemission preferensaktier	641 225	–	–	–	6 412 250	197 006 530	10 561 576
2021	Nyemission preferensaktier	3 000 000	–	–	–	30 000 000	227 006 530	13 561 576
2021	Fondemission preferensaktier	102 076	–	–	–	1 020 760	228 027 290	13 663 652
2021	Nyemission stamaktier	422 272	4 222 720	14 907 950	10 629 872	–	228 027 290	13 663 652
2021	Nyemission preferensaktier	50 350	–	–	–	503 500	228 530 790	13 714 002
2021	Nyemission preferensaktier	509 770	–	–	–	5 097 700	233 628 490	14 223 772
2022	Fondemission preferensaktier	106 299	–	–	–	1 062 990	234 691 480	14 330 071
2022	Nyemission stamaktier	28	280	14 908 230	10 629 900	–	234 691 480	14 330 071
2022	Inlösen teckningsoptioner	85 090	850 900	15 759 130	10 714 990	–	234 691 480	14 330 071
2023	Nyemission stamaktier	288 173	2 881 730	18 640 860	11 003 163	–	234 691 480	14 330 071

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och den verkställande direktören för ALM Equity AB (publ), organisationsnummer 556549-1650, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för 2023.

Verksamhet

Beskrivning av ALM Equity AB:s verksamhet

ALM Equity AB (publ) är ett bolag inom fastighetsbranschen som skapar värden genom att förvärva, förädla och investera i tillgångar som blir till nya verksamheter och självständiga bolag. Innehaven i bolagsportföljen är verksamma inom fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning, entreprenad och digitala tjänster.

Investering och utveckling sker i tillgångar inom fastighetsbranschen utifrån den framtida marknadens behov. ALM Equity driver och utvecklar de initiativ som skapar maximalt värde på längre sikt. Styrkan är att snabbt kunna anpassa portföljen, agera och ställa om vid förändringar samt våga utmana och hitta nya vägar. Investeringar görs i affärsmöjligheter och tillgångar med god tillväxtpotential där ALM Equity kan tillföra värde och verka för hållbar utveckling.

Investeringarna utvärderas utifrån värde, potential och risk samt hur väl de kompletterar bolagets aktuella strategi. Värdeskapande sker genom paketering, finansiering och omstrukturering av tillgångar för att maximera avkastning. Kapital som frigörs vid avkastning från verksamheterna, ägarspridning, börsnotering eller avyttringar återinvesteras i befintliga verksamheter och nya affärsmöjligheter.

Mer om verksamheten se sida 7–9 och bolagsportföljen på sida 16–22.

Väsentliga händelser under året

Finansiell omstrukturering inom Svenska Nyttobostäder resulterade i att 62 procent av preferenskapitalet i bolaget konverterades till stamkapital. En preferensaktie gav rätt till två stamaktier, ALM Equity konverterade samtliga preferensaktier, teckningskurs var 50 kr och anskaffningskursen 25,40 kr per stamaktie vilket medförde ett negativt resultat om 58 mkr.

Villkoren för avtalade kommande leveranser från ALM Småa Bostad förändrades, där investerarnas åtagande om tillskott blir stamaktier istället för preferensaktier. Vidare frånträddes 13 projekt som byggrätter till ett värde om 1 270 mkr istället för som färdigställda fastigheter. Det överenskoms även att fastställa åtagandet för fastigheter i pågående produktion till 35 procent av det tidigare överenskomna överförsäljningsvärdet och att det förmedlas i förskott. Förändringarna av förvärvsavtal medför en negativ resultateffekt om -827 mkr inkluderat effekter till följd av lägre börskurs vid frånträdestillfället, varav minoritetens andel uppgår till -627 mkr. Aktier i Svenska Nyttobostäder hänförliga till externa investerare redovisas som övriga kortfristiga tillgångar fram till tidpunkten för respektive frånträde, då de delas ut från projektbolagen och bedöms minska eget kapital med 503 mkr. Mer information i not 22 och 37.

ALM Equity förmedlade kreditfaciliteter om totalt 147 mkr till Svenska Nyttobostäder för kortsiktig finansiering. Första krediten om 80 mkr återbetalades i samband med bolagets nyemission i juli om 204 mkr där ALM Equity totalt tecknade stamaktier till ett värde om 98 mkr.

Innehavet i Svenska Nyttobostäder skrevs ned i årsbokslutet med en ej kassaflödespåverkande effekt om 64 mkr till följd av ökade avkastningskrav och tuffare finansieringsvillkor

ALM Equity, Corem Property Group och Broskeppet Bostad avyttrade 51 procent av aktierna i Klövern för 2 497 mkr till Nrep som avser att tillföra bolaget 4 000 mkr över tid. För ALM Equity innebar det ett likviditetstillskott om 775 mkr och inkluderat nedskrivningar av redovisade värden en negativ resultat effekt om -723 mkr. Mer information i not 22.

Inför transaktionen med Nrep omförhandlades skulder till investerare som i samband med att ALM Equity sålde in byggrätter till Klövern löstes ut från projekt mot reverser som senare enligt avtal skulle kvittas mot aktier i Klövern i samband med en notering av bolaget. De utestående skulderna om 170 mkr regleradesi tredje kvartalet med nyemitterade stamaktier i ALM Equity om 118 mkr och kontanta medel.

2xA Entreprenad har under året bredbat sin affär till att omfatta externa kunder och har tecknat nya totalentreprenadavtal om cirka 1,5 mdkr. De har byggstartat 381 enheter under året och ytterligare 424 enheter efter årets slut. De erhöll ISO-certifiering enligt standarderna ISO 9001 (kvalitet), ISO 14001 (miljö) och ISO 45001 (arbetsmiljö). Certifieringen är ett bevis på att bolaget arbetar för att ständigt förbättra sin verksamhet, hålla hög kvalitet och kunna möta omvärldens krav.

Extra bolagsstämma i ALM Equity beslutade om sakutdelning av stamaktier i Åros Bostad, i enlighet med överenskommelse i struktur-affären för överlåtelse av byggrätter under 2022.

ALM Equity återbetalade obligationslånet om 600 mkr som förföll 31 december 2023 i sin helhet.

Väsentliga händelser efter årets slut

Åros Bostad går samman med Besqab för att tillsammans bilda en ny ledande aktör inom bostadsutveckling i Storstockholm och Uppsala. ALM Equitys ägarandel i det sammanslagna bolaget, som kommer heta Besqab, uppgår till cirka 15 procent. ALM Equity har inte längre en styrelserepresentant i bolaget och får därmed inflytandet begränsat så innehavet klassificeras om till Finansiell anläggningstillgång.

ALM Equity avser att gå samman med intressebolaget Svenska Nyttobostäder AB (publ) genom fusion. Styrelserna har antagit en gemensam fusionsplan. Förslaget kommer tas upp för beslut på bolagens bolagsstämmor i juni. Mer information återfinns i not 40.

Ekonomi

Resultaträkning januari – december 2023

Nettoomsättningen uppgick för året till 2 386 (6 902) mkr med ett rörelseresultat om -1 656 (-712) mkr motsvarande en negativ rörelsemarginal om 69 procent, föregående år uppgick den till minus 10 procent. Resultatet för perioden uppgick till -2 706 (-576) mkr. Perioderna är inte jämförbara till följd av stora engångsposter och förändrad struktur.

Innehavet i Klövern har medfört negativ resultateffekt om -975 mkr varav -723 mkr avser resultateffekter i samband med försäljning av andelar till Nrep inkluderat nedskrivning av innehavets redovisade värden. Resultatandelen från Klövern som intressebolag uppgår totalt för sex månader till -252 mkr. Innehavet i Klövern omklassificerades i tredje kvartalet till finansiella anläggningstillgångar till verkligt värde vilket medfört orealiserade värdeförändringar om 15 mkr.
Mer information i not 22 och not 37.

Innehavet i Svenska Nyttobostäder bidrar med en negativ resultatandel om -291 mkr och det redovisade aktievärdet har skrivits ned med -64 mkr efter nedskrivningsprövning i årsbokslutet.

ALM Småa Bostad har ramförhandlat avtal med Svenska Nyttobostäder för kvarvarande leveranser av fastigheter. Ej byggstartade fastigheter har levererats som byggrätter, förskott har erhållits för pågående produktion och ersättning har skett i stamaktier istället för i preferensaktier i Svenska Nyttobostäder. Det har påverkat bruttoresultatet positivt med 365 mkr.

Lägre anskaffningskurser i förhållande till teckningskurser för både de förändrade avtalen för ALM Småa Bostad, konvertering av preferensaktier till stamaktier och nyemission medför resultateffekter om -523 mkr redovisade som resultat från intressebolag och -835 mkr redovisade som resultat från övriga kortfristiga tillgångar. Mer information om transaktionerna i not 22 och not 37.

Innehavet i Åros Bostad står för 35 mkr inkluderat -18 mkr för försäljning av aktier. Under 2023 har en uppdaterad bedömning gjorts av redovisning av konvertibler vilket medfört en justering om -6 mkr hänförlig till jämförelseperioden, ingen rättelse av jämförelseperioden har skett då beloppet inte anses väsentligt.

ALM Småa Bostad har under året värderat byggrätts- och projektportföljen vilket medfört nedskrivningar om 86 mkr. I årsbokslutet redovisas orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter om -17 mkr.
ALM Småa Bostad har frånträtt tre projekt till Åros Bostad under året vilket medfört negativ resultateffekt om 75 mkr till följd av lägre börskurser i förhållande till teckningskursen om 60 kr per stamaktie enligt avtalet från 2022.

Balansräkning per 31 december 2023

Tillgångar

Balansomslutningen uppgick vid årets slut till 7 657 (11 518) mkr varav stora poster avser framförallt andelar i intressebolag om 2 663 (6 295) mkr, finansiella anläggningstillgångar om 1 267 (0) mkr, exploateringsfastigheter om 258 (1 478) mkr och pågående bostadsprojekt om 1 860 (1 831) mkr.

Förändringen av andelar i intressebolag kommer i huvudsak från att 51 procent av Klövern har avyttrats, justerats ned och omklassificerats till finansiell tillgång vilket har minskat denna post med 3 321 mkr. Vidare kommer det av under året negativa resultatandelar från Klövern -252 mkr och Svenska Nyttobostäder -291 mkr framförallt till följd av att de redovisat nedjusterade fastighetsvärden. I slutet av året identifierades nedskrivningsbehov av innehavet i Svenska Nyttobostäder om -64 mkr.

Förändringen av exploateringsfastigheter kommer i huvudsak från att stora delar av byggrättsportföljen överlåtits till Svenska Nyttobostäder i samband med förändring av avtalsvillkoren för leveransen från ALM Småa Bostad.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 2 972 (5 756) mkr med en soliditet på 39 (50) procent vid årets slut. Den negativa förändringen hänförs huvudsakligen till årets negativa resultat, utdelning till preferensaktieägare om 120 mkr, sakutdelning om 39 mkr och utdelning till investerare i färdigställda projekt under året om 67 mkr.

Delar av finansieringen inom ALM Småa Bostad sker genom att investerare gör direktinvesteringar i projekt med preferenskapital, dessa uppgår till totalt 989 (1 287) mkr. Preferenskapitalet ges vid positiva kassaflöden företräde till utdelning i respektive projekt, vid underskott reduceras återbetalningen med motsvarande belopp.

Skulder

Räntebärande finansieringen uppgick vid årets slut till 3 379 (4 280) mkr varav obligationslån uppgick till 1 600 (2 200) mkr där förändringen kommer från det återbetalda obligationslånet om 600 mkr.

Långfristiga skulder till kreditinstitut uppgår till 296 (427) mkr och kortfristiga skulder till kreditinstitut uppgick till 1 464 (1 425) mkr. Under året har den övriga långfristiga skulden till Klövern lösts, den redovisades per årsskiftet 2022 till 568 mkr. Finansiering kopplad till fastigheter och projekt är framförallt i form av kortare projektfinansiering under uppförande.

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 444 (1 073) mkr. Kassaflödet för året var -629 (-881) mkr. Finansiering av fastigheter och utvecklingsprojekt sker främst genom banklån, byggkreditiv, obligationer, externa aktieägartillskott och preferenskapital baserade på framtagna förvärvs-, drifts- och projektkalkyler.

Likviditetsflödet inom ALM Equity kan variera avsevärt mellan perioder till följd av transaktioner, projektavslut och andra händelser som skapar större engångseffekter. Vid perioder av överlikviditet investeras likviditet i projekt och bolagsutveckling, används för att amortera banklån eller placeras på ett sådant sätt att det snabbt kan omvandlas till likvida medel vid behov. All projektfinansiering är i huvudsak kortfristig då den löpande omförhandlas medan finansiering av förvaltningsfastigheter är långsiktig.

Mer information om finansiering, räntor, finansiella risker och närmare beskrivning av obligationslån finns i noterna 29 och 30.

Parsaldo 03222_366b51b73324 Signerat Nrt, JU, JW, SV, JE, +1

Flerårsöversikt

Koncernen	2023 jan–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec	2020 jan–dec	2019 jan–dec
Omsättning (mkr)	2 386	6 902	20 96	1 75	1 681
Rörelseresultat (mkr)	-1 656	-7 2	3 315	231	139
Årets resultat (mkr)	-2 708	-576	3 423	229	434
Rörelsemarginal (%)	neg	neg	158	13	8
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	-193,76	-78,63	314,42	10,55	19,79
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	-193,76	-78,63	312,40	10,52	19,79
Likvida medel (mkr)	444	1 073	1 954	722	699
Eget Kapital (mkr)	2 972	5 756	7 164	3 790	3 310
Balansomslutning	7 657	11 518	13 132	9 465	8 502
Soliditet (%)	39	50	54	40	39
Avkastning på eget kapital (%)	-44	-10	51	4	10
Eget kapital per stamaktie (kr)	65,88	300,54	395,33	101,47	97,91
Eget kapital per preferensaktie (kr)	122,10	122,10	122,10	122,10	122,10
Börskurs på bokslutsdagen, per stamaktie (kr)	280	525	986	700	310
Justerat substansvärde[1], per stamaktie (kr)	261	558	986	n/a	n/a

Definition av nyckeltal och beräkningar av alternativa nyckeltal återfinns på sida 102–103.

1 Justerat substansvärde baseras på faktiskt substansvärde justerat för bedömt marknadsvärde på verksamheterna inom ALM Equity.

Moderbolaget

Moderbolaget ALM Equity AB:s resultat för året uppgick till -852 (-421) mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 217 (740) mkr i likvida medel. Garantier för banklån och förskott uppgår vid periodens slut till 1 843 (3 159) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 1 802 (2 696) mkr. Soliditeten var på balansdagen 52 (51) procent.

Utdelning

Styrelsen föreslår att ingen utdelning ska ulgå till stamaktieägarna. Styrelsen föreslår vidare 8,40 (8,40) kr i utdelning kontant per preferensaktie att utbetalas kvartalsvis med 2,10 (2,10) kr. Avstämningsdagar framgår på sidan 104.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står (KR):

Balanserade vinstmedel inkl överkursfond	2 400 723 679
Årets resultat	-852 171 650
	1 548 522 029
Disponeras på följande sätt:[1]	
Till stamaktieägarna utdelas	-
Till nuvarande preferensaktier utdelas	120 372 596
I ny räkning överföres	1 428 179 433
	1 548 552 029

1 Enligt styrelsens förslag till årsstämman.

Hållbarhetsrapport

ALM Equitys hållbarhetsarbete pågår kontinuerligt och omfattar alla delar av verksamheten. Hållbarhetsarbetet omfattar det ekonomiska, sociala och miljömässiga ansvaret, där målsättningen är att ständigt eftersträva en god balans mellan dessa. I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har ALM Equity AB (publ) valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten finns på sidan 24–42.

Styrelsens arbete

ALM Equity fastställer årligen en arbetsordning för styrelsen och en vd-instruktion. Arbetsordningen anger bland annat styrelsens åligganden, ansvarsfördelning, mötesplan och vilka ärenden som skall föreläggas styrelsen. Bolaget har under året hållit 16 styrelsemöten där framför allt rapporter till marknaden, affärsläget i projekten och större investeringsbeslut behandlats. Därutöver har styrelseledamöterna haft löpande kontakter med bolagets vd.

Risker och osäkerhetsfaktorer

ALM Equity och bolagsportföljen bedriver verksamhet där både externa omvärldsfaktorer och interna processer påverkar lönsamheten och möjligheten att genomföra affärer med god riskjusterad avkastning.

Löpande sker en omvärldsbevakning av beteenden, trender, lagar och regler med mera för att kunna möta nya förutsättningar. När omvärlden förändras är det viktigt att vara anpassningsbara och kunna hantera de risker och möjligheter som uppstår. ALM Equity anser att organisationen har en god kapacitet att anpassa sig till omvärldsförändringar.

Affärsmodell och interna processer för att genomföra affärer är av stor vikt för långsiktig framgång. Det finns en riskmedvetenhet som genomsyrar hela verksamheten och är en viktig del i beslutsfattande på alla nivåer. Affärsmodell och rutiner för uppföljning av innehavens olika verksamheter är utformade för att identifiera och minimera operativa risker i de specifika verksamheterna, samtidigt som förändringar i omvärlden bevakas. De väsentliga risker som koncernen identifierat finns beskrivna i avsnittet om Risker och riskhantering på sida 51–55.

Högre produktionskostnader, högre finansieringskostnader, volatila energipriser och restriktiva kreditgivare är ett faktum och riskerar att förbli så en tid framöver innan omvärldsläget stabiliserar sig. Inom entreprenad- och fastighetsutvecklingsverksamheter medför det att projekt bearbetas för att möta utmaningarna vilket ofta resulterar i förskjutna tidplaner. Det pågår fortsatt dialoger kring hur konstaterade kostnadsökningar till följd av krig och pandemi kan fördelas i värdekedjan beroende på skede i projekt, avtalsform, målgrupp och produkt.

Förändrade omvärldsfaktorer har drivit upp inflation och ränta vilket innebär att både finansieringskostnader har ökat och värderingar kommer in lägre till följd av högre krav på avkastning och diskonteringsfaktorer.

Även om läget vid årsskiftet tyder på att ökningarna stannat av och indikerar på en vändning under 2024 så kommer omställning och effekter att ta tid innan det får fullt genomslag. Refinansieringar under 2024 kommer fortsatt möta viss restriktivitet och behöva ske till sämre villkor för låntagaren. För att minska risken utvärderas kontinuerligt olika finansieringskällor.

Under de senaste åren har omförmningen av ALM Equity medfört att en stor del av fastighetstillgångarna numera ligger via aktier i noterade eller onoterade intresseboleg och andra innehav. Till följd av det är likviditets-påverkan av strategiska transaktioner än mer väsentliga än tidigare.

Det finns två utestående obligationslån om totalt 1 600 mkr vilka förfaller år 2025 och 2026. Obligationslånen ökar koncernens refinansierings/ likviditetsrisk. För att minska risken så utgår den finansiella planeringen från att obligationsförfall ska kunna täckas med internt genererade medel ifall villkoren på kapitalmarknaden inte är attraktiva.

Tvister

ALM Equity har inga pågående tvister av materiell eller finansiell betydelse.

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	Not	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
	1, 2, 3, 38		
Nettoomsättning	3, 4, 9	2 396	6 902
Produktions- och driftskostnader	3, 5, 10	-2 144	-5 175
Bruttoresultat		**252**	**1 727**
Försäljnings- och administrationskostnader	3, 6, 7, 8, 10	-90	-121
Resultat från andelar i dotterbolag		-	-14
Resultat från andelar i intressebolag	22	-1 818	-2 304
Rörelseresultat		**-1 656**	**-712**
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	3, 12	31	8
Finansiella kostnader	3, 13	-271	-212
Resultat från övriga kortfristiga tillgångar	37	-835	-
Resultat efter finansiella poster		**-2 731**	**-916**
Orealiserade värdeförändringar	3, 14	-5	257
Resultat före skatt		**-2 736**	**-659**
Skatt	3, 16	28	83
Årets resultat		**-2 708**	**-576**
Övrigt totalresultat			
Övrigt totalresultat		-	-
Årets övriga totalresultat efter skatt		-	-
Årets totalresultat	3	**-2 708**	**-576**

Belopp i mkr	Not	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
Årets resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-1 982	-717
Innehav utan bestämmande inflytande		-726	141
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-1 982	-717
Innehav utan bestämmande inflytande		-726	141
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	17	-193,79	-76,63
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	17	-193,79	-76,63

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
Tillgångar			
	1, 2, 3		
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	18	17	19
Maskiner och inventarier	19	3	5
Förvaltningsfastigheter	21	84	92
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	20	44	45
Nyttjanderättstillgångar	10	24	29
Andelar i intressebolag	22	2 693	6 295
Finansiella anläggningstillgångar	24	1 267	–
Uppskjuten skattefordran	16	3	1
Summa anläggningstillgångar		**4 125**	**6 486**
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	25	258	1 478
Pågående bostadsprojekt	26	1 860	1 831
Andelar i bostads- och äganderätter	27	73	108
Pågående produktion för annans räkning		0	4
Kundfordringar	29, 30	107	135
Fordran intressebolag	22, 29, 30	22	7
Aktuell skattefordran	29, 30	0	1
Övriga kortfristiga fordringar	28, 29, 30	235	392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29, 31	30	63
Övriga kortfristiga tillgångar	32	503	–
Likvida medel	29, 33	444	1 078
Summa omsättningstillgångar		**3 532**	**5 032**
Summa tillgångar		**7 657**	**11 518**

Belopp i mkr	Not	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	34		
Aktiekapital		253	251
Övrigt tillskjutet kapital		1 461	1 855
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		762	2 864
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**2 476**	**4 970**
Innehav utan bestämmande inflytande		496	796
Summa eget kapital		**2 972**	**5 766**
Långfristiga skulder	29, 30, 38		
Långfristiga räntebärande obligationslån		1 000	1 000
Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut		296	427
Övriga långfristiga skulder		–	578
Leasingskuld	10	12	28
Uppskjuten skatteskuld	16	29	74
Övriga avsättningar		20	19
Summa långfristiga skulder		**1 357**	**2 726**
Kortfristiga skulder	29, 30, 38		
Kortfristiga räntebärande obligationslån		–	600
Kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut		1 454	1 425
Efterställda räntebärande reverslån		19	229
Leverantörsskulder		35	94
Skuld intressebolag		773	–
Aktuell skatteskuld		25	26
Övriga kortfristiga skulder	10	199	404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	223	275
Summa kortfristiga skulder		**2 728**	**3 036**
Summa eget kapital och skulder		**7 657**	**11 518**

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare					
Belopp i mkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	251	1 855	2 864	4 970	786	5 756
Årets resultat	–	–	-1 992	-1 992	-726	-2 709
Årets övriga totalresultat	–	–	–	–	–	–
Årets totalresultat	**–**	**–**	**-1 992**	**-1 992**	**-726**	**-2 708**
Transaktioner med ägare:						
Lämnad utdelning	–	–	-120	-120	–	-120
Sakutdelning	–	–	-39	-39	–	-39
Fondemission/inlösen preferensaktier	–	–	–	–	–	–
Nyemission	2	116	–	118	–	118
Emissionskostnader	–	-0	–	-0	–	-0
Skatteeffekt emissionskostnader	–	–	–	–	–	–
Teckningsoptioner, inlösen	–	–	–	–	–	–
Avsättning till utvecklingsfond	–	6	-6	–	–	–
Omklassificering	–	–	–	–	–	–
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande[2]	–	-516	45	-471	436	-35
Summa transaktioner med ägare	2	-394	-120	-512	436	-76
Utgående eget kapital 2023-12-31	**253**	**1 461**	**752**	**2 476**	**496**	**2 972**

	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare					
Belopp i mkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	249	1 733	3 957	5 939	1 215	7 154
Årets resultat	–	–	-717	-717	141	-576
Årets övriga totalresultat	–	–	–	–	–	–
Årets totalresultat	**–**	**–**	**-717**	**-717**	**141**	**-576**
Transaktioner med ägare:						
Lämnad utdelning	–	–	-120	-120	–	-120
Sakutdelning	–	–	–	–	–	–
Fondemission/inlösen preferensaktier	1	–	-1	–	–	–
Nyemission	–	–	–	–	–	–
Emissionskostnader	–	–	–	–	–	–
Skatteeffekt emissionskostnader	–	–	–	–	–	–
Teckningsoptioner, inlösen	1	29	-12	18	–	18
Avsättning till utvecklingsfond	–	–	–	–	–	–
Omklassificering[1]	–	43	-43	–	–	–
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande[2]	–	50	-200	-150	-570	-720
Summa transaktioner med ägare	2	122	-376	-252	-570	-822
Utgående eget kapital 2022-12-31	**251**	**1 855**	**2 864**	**4 970**	**786**	**5 756**

1 Omklassificeringar under 2022 består av ett överkursbelopp som tidigare redovisats inom Balanserat resultat men flyttats till Övrigt tillskjutet kapital.

2 Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande består främst av utdelningar i samband med avslut av projekt inom ALM Små Bostad samt villkorade aktieägartillskott från preferensaktieägare i dotterbolag inom framförallt ALM Små Bostad.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	Not	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 656	-712
Justering ej kassaflödespåverkande poster	35	1 457	647
Erhållen ränta		43	8
Erlagd ränta		-267	-212
Betald skatt		-11	-16
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		**-434**	**-285**
Kassaflöde från förändringar rörelsekapital			
Ökning/minskning exploateringsfastigheter		-26	-20
Ökning/minskning pågående bostadsprojekt		-379	-490
Ökning/minskning andelar i bostads- och äganderätter		36	84
Ökning/minskning rörelsefordringar		-41	51
Ökning/minskning rörelseskulder		-240	262
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-1 114**	**-388**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-11	-61
Förvärv immateriella anläggningstillgångar		-2	–
Avyttring dotterbolag		–	-354
Utdelningar från intressebolag		134	4
Förvärv finansiella anläggningstillgångar		-76	-213
Avyttring finansiella anläggningstillgångar		727	-13
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**770**	**-637**

Belopp i mkr	Not	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
Finansieringsverksamheten	36		
Obligationer, upptagna		–	–
Obligationer, amorterade		-600	–
Upptagna lån		504	1 176
Amortering lån		-166	-984
Nyemissioner/Teckningsoptioner inkl kostnader		119	17
Utbetald utdelning preferensaktieägare		-120	-120
Transaktioner innehav utan bestämmande inflytande		-21	-45
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-285**	**144**
Årets kassaflöde		**-629**	**-881**
Avstämning kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		1 073	1 954
Årets kassaflöde		-629	-881
Likvida medel vid årets slut		**444**	**1 073**

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
Nettoomsättning		–	–
Produktions- och driftskostnader		–	–
Bruttoresultat			–
Försäljnings- och administrationskostnader	6, 7, 8	-36	-30
Övriga rörelseintäkter		–	–
Övriga rörelsekostnader		–	–
Rörelseresultat		-36	-30
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	11	-632	-229
Övriga ränteintäkter och liknande poster	12	22	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-231	-169
Summa finansiella poster		-841	-392
Resultat efter finansiella poster		-877	-422
Bokslutsdispositioner	15	25	1
Skatt på årets resultat	16	–	–
Årets resultat		-852	-421

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
Årets resultat		-852	-421
Övrigt totalresultat		–	–
Årets totalresultat		-852	-421

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		–	–
Andelar i koncernbolag	23	797	474
Summa finansiella anläggningstillgångar		**797**	**474**
Summa anläggningstillgångar		**797**	**474**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernbolag	37	2 389	4 033
Övriga kortfristiga fordringar	28	33	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31	18	31
Summa kortfristiga fordringar		**2 440**	**4 095**
Kassa och bank	33	217	740
Summa omsättningstillgångar		**2 657**	**4 835**
Summa tillgångar		**3 454**	**5 309**

Belopp i mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	34, 39		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (11 003 163 aktier)		18	16
Preferenskapital (14 830 071 aktier)		235	235
Summa bundet eget kapital		**253**	**251**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 401	2 866
Årets resultat		-852	-421
Summa fritt eget kapital		**1 549**	**2 445**
Summa eget kapital moderbolaget		**1 802**	**2 696**
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande obligationslån	29, 30, 36	1 600	1 600
Summa långfristiga skulder		**1 600**	**1 600**
Kortfristiga skulder	29, 30, 38		
Kortfristiga räntebärande obligationslån		–	600
Leverantörsskulder		1	1
Skuld till koncernbolag	37	8	368
Övriga kortfristiga skulder		30	30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	13	14
Summa kortfristiga skulder		**52**	**1 013**
Summa skulder		**1 652**	**2 613**
Summa eget kapital och skulder		**3 454**	**5 309**

Parsaktbolaget 5222_365351_33231 Signerat PWK, JU, JPK, CV, JE, +1

Rapport över förändringar över moderbolagets eget kapital

Belopp i mkr	Aktie-kapital	Preferens-kapital	Balanserat resultat inkl överkursfond	Årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2023-01-01	16	235	2 866	-421	2 656
Omföring resultat föregående år	–	–	-421	421	–
Årets resultat	–	–	–	-852	-852
Årets övriga totalresultat	–	–	–	–	–
Årets totalresultat	–	–	-421	-431	-852
Transaktioner med ägare:					
Fondemission/Inlösen preferensaktier	–	–	–	–	–
Nyemission	2	–	116	–	118
Emissionskostnader	–	–	-1	–	-1
Skatteeffekt emissionskostnader	–	–	–	–	–
Lämnad utdelning	–	–	-120	–	-120
Sakutdelning	–	–	-39	–	-39
Summa transaktioner med ägare	2	–	-44	–	-42
Utgående eget kapital 2023-12-31	18	235	2 401	-852	1 802

Belopp i mkr	Aktie-kapital	Preferens-kapital	Balanserat resultat inkl överkursfond	Årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2022-01-01	15	234	1 262	1 708	3 219
Omföring resultat föregående år	–	–	1 708	-1 708	–
Årets resultat	–	–	–	-421	-421
Årets övriga totalresultat	–	–	–	–	–
Årets totalresultat	–	–	1 708	-2 129	-421
Transaktioner med ägare:					
Fondemission/Inlösen preferensaktier	–	1	-1	–	–
Nyemission	1	–	17	–	18
Emissionskostnader	–	–	–	–	–
Skatteeffekt emissionskostnader	–	–	–	–	–
Lämnad utdelning	–	–	-120	–	-120
Summa transaktioner med ägare	1	1	-104	–	-102
Utgående eget kapital 2022-12-31	16	235	2 866	-421	2 695

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-36	-30
Justering ej kassaflödespåverkande poster	35	–	–
Erhållen ränta		25	6
Erlagd ränta		-251	-168
Betald skatt		–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		**-262**	**-192**
Ökning/minskning rörelsefordringar		1 652	1 007
Ökning/minskning rörelseskulder		-401	-220
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 009**	**595**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av koncernbolag och intressebolag		–	–
Avyttring av koncernbolag och intressebolag		–	40
Mottagna koncernbidrag och aktieägartillskott		25	1
Lämnade koncernbidrag och aktieägartillskott		-955	-1 372
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-930**	**-1 331**
Finansieringsverksamheten	36		
Nyemission/Teckningsoptioner inkl kostnader		116	18
Obligationer, upptagna		–	–
Obligationer, amorterade		-600	–
Erhållen utdelning		–	643
Lämnad utdelning		-125	-120
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-609**	**541**
Årets kassaflöde		**-523**	**-195**
Avstämning kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		740	935
Årets kassaflöde		-523	-195
Likvida medel vid årets slut		217	740

Noter

NOT 1 Allmän information

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget ALM Equity AB, organisationsnummer 556548-1650 och dess dotterbolag. Moderbolaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Stockholm, Sverige..

Adressen till huvudkontoret är Regeringsgatan 56, 111 56 Stockholm.

Styrelsen har den 18 april 2024 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma 23 maj 2024.

Valuta

Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontal svenska kronor (mkr).

NOT 2 Redovisningsprinciper, bedömningar och uppskattningar

Tillämpade regelverk

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU). Därtill tillämpar koncernen årsredovisningslagen (1995:1554) och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner".

De angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent för koncernens bolag.

De direkt ägda dotterbolag som omfattas av ALM Equitys koncernredovisning framgår av not 23 och de indirekt ägda dotterbolagen framgår av not 41.

Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS

Från och med 1 januari 2023 ska ändringarna i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter tillämpas där koncernen ska lämna upplysningar om väsentlig information om redovisningsprinciper i stället för att upplysa om betydande redovisningsprinciper. Förändringen har inte någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter, men däremot hur redovisningsprinciper, bedömningar och uppskattningar presenteras. Bolaget har i samband med ändringarna i IAS 1 valt att upplysa om väsentlig information om redovisningsprinciper, bedömningar och uppskattningar för specifika områden i respektive not för det aktuella området. I denna not återfinns det som är av mer generell karaktär.

I respektive not har information om redovisningsprinciper, bedömningarna och uppskattningar markts upp med följande symboler:

▮ Redovisningsprinciper

⬯ Bedömningar

▲ Uppskattningar

Ändringar i IAS 12 Inkomstskatter tillämpas från 1 januari 2023 medförande begränsningar av undantaget för initial redovisning av temporära skillnader för de fall då transaktioner ger upphov till lika stora skattepliktiga och avdragsgilla temporära skillnader. Ändringen har inte fått någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Övriga ändringar av IFRS med tillämpning från och med 1 januari 2023 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

Nya eller ändrade IFRS som ännu inte börjat tillämpas

IASB har även publicerat ändringar av IAS 1 avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga samtidigt som det införs nya upplysningskrav för skulder förenade med kovenanter med ikraftträdande år 2024. Bolaget analyserar effekterna inför den finansiella rapporteringen avseende delårsrapporten för januari till mars 2024. Inga andra kommande förändringar av IFRS eller IFRIC-tolkningar med någon väsentlig inverkan på koncernen har identifierats. Inga nya eller ändrade IFRS har därmed förtidstillämpats.

Värderingsgrunder

Tillgångar och skulder redovisas till historiska anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av förvaltade andelar i bostadsrättslokaler, finansiella anläggningstillgångar och obligationslån, se vidare i not 29 Finansiella tillgångar och skulder. Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern).

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod och visar koncernens in- och utbetalningar under perioden. Analysen är indelad efter löpande verksamhet, investeringsverksamhet och finansieringsverksamhet.

Moderbolaget

Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person".

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan eller finns beskrivna under respektive not. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter, om inte annat anges.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är upprättade enligt årsredovisningslagens former.

NOT 3 Segmentsredovisning

ALM Equity AB (publ) är en bolagsutvecklare inom fastighetsbranschen som skapar värden genom att förvärva, förädla och investera i tillgångar som blir till nya verksamheter och självständiga bolag. Innehaven i bolagsportföljen per 31 december 2023 omfattar verksamheter inom fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning, entreprenad och digitala tjänster.

ALM Equity tydliggjorde rollen som bolagsutvecklare under 2022 genom att i rapportering och presentationer sätta fokus på bolagsportföljen och dess väsentliga innehav. Under första kvartalet 2023 beslutade bolaget att även omarbeta segmentspresentationen för att anpassas till den nya rollen och hur verksamheten baserat på den följs upp. Utgångspunkten är Bolagsutveckling som i tabellerna i denna not presenteras fördelat utifrån koncern- respektive intresseinnehav med specifikation över intäkts- och kostnadskategorier väsentliga för den totala uppföljningen i koncernverksamheterna.

Mer information om de större innehavens specifika rapportering presenteras för respektive bolag på sidorna 16–22. För att underlätta koppling mellan bolagen och segmentet så har bolagen angivna taggar i bolagsbeskrivningen för verksamhet och segment så koppling kan ske till tidigare segmentsrapportering och nedan tabeller. Övergripande information om ALM Equitys verksamhet finns på sidorna 8–10.

Justeringar i segmentsredovisningen

Uppföljning sker utifrån koncernens och intressebolagens finansiella rapportering med justering för hur värdeskapande sker över tid i bolag med verksamheter inom fastighetsutveckling såsom ALM Småa Boslad och Åros Bostad. För koncernbolaget ALM Småa Bostad innebär det att färdigställandemetodens avräkningar vänds tillbaka och en successiv vinstavräkning beräknas utifrån färdigställandegrad och avtal med slutkund i segmentet vilket medför att resultatet redovisas successivt från byggstart till färdigställande istället för att hela resultatet redovisas vid färdigställande.

För intressebolaget Åros Bostad justeras resultatandelen från intressebolaget i segmentet till att utgå från deras segmentsredovisning enligt senast kända rapporteringen där de också tillämpar en successiv vinstavräkningsmetod efterhand projekten färdigställs. Mer information kring deras rapportering återfinns på deras hemsidan www.arosbostad.se.

Information om presenterade tabeller

I efterföljande tabeller har ALM Equitys bolagsutveckling fördelats utifrån hur bolaget arbetar och följer upp de olika innehaven och deras verksamheter baserat på insyn och styrningsmodell. Segmentstabellerna för 2022 är omdisponerade för att möjliggöra jämförelsen för läsaren.

I tabellerna i segmentsredovisningen redovisas intäkter och kostnader hänförliga till ALM Småa Bostads verksamhet med aggregerat jämfört med fördelning i not 4 Nettoomsättning och not 5 Produktions- och driftskostnader. Raden Avtalsintäkter fastighetsutveckling i segmentsredovisningen motsvarar raderna Avtalsintäkter fastighetsutveckling, Avtalsintäkter lager bostadsrättsandelar och Avtalsintäkter avyttrade projekt/fastigheter i not 4. Raden Kostnader fastighetsutveckling i segmentsredovisningen motsvarar raderna Kostnader fastighetsutveckling, Kostnader lager bostadsrättsandelar och Kostnader avyttrade projekt/fastigheter i not 5.

Avseende omdisponeringen gäller följande:

Det som tidigare benämndes Entreprenad ingår nu till största del i kolumnen 2xA Entreprenad, resterande i Övriga Koncerninnehav under Koncerninnehav.

Kolumnen 2xA Entreprenad visar 2xA koncernens totala finansiella rapportering varav ALM Equitys andel uppgår till 80 procent.

Det som tidigare benämndes Digitala tjänster ingår nu i kolumnen Övriga Koncerninnehav under Koncerninnehav.

Det som tidigare benämndes Fastighetsutveckling fördelas nu så att underkoncernen som äger intressebolaget Åros Bostad återfinns under Intresseinnehav och ALM Småa Bostad under Koncerninnehav.

Det har även skett viss omfördelning mellan Koncern Generell och Övriga Koncerninnehav under Koncerninnehav.

Kolumnen Koncern Generell innefattar moderbolaget och övergripande koncernjusteringarna.

NOT 3 Segmentsredovisning

Resultatuppföljning januari – december 2023

	Bolagsutveckling						Bolagsutveckling						
	Koncerninnehav						Koncerninnehav						
Belopp i mkr	ALM Små Bostad	2xÅ Entreprenad	Övriga Koncern-innehav	Intresse-innehav	Koncern Generell	Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS	ALM Små Bostad	2xÅ Entreprenad	Övriga Koncern-innehav	Intresse-innehav	Koncern Generell	Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
Avtalsintäkter fastighetsutveckling	2 221	–	–	–	–	2 221	-105	2 116								
Avtalsintäkter entreprenad	–	315	68	–	-141	242	–	242								
Leasingintäkter	11	–	2	–	–	13	–	13								
Övriga intäkter	10	–	13	–	-8	15	–	15								
Koncerninterna intäkter	0	366	117	–	-483	–	–	–								
Total nettoomsättning	**2 242**	**681**	**200**	**–**	**-632**	**2 491**	**-105**	**2 386**								
Kostnader fastighetsutveckling	-1 957	–	–	–	6	-1 951	88	-1 863								
Kostnader entreprenad	–	-527	-183	–	494	-216	–	-216								
Drift- och förvaltningskostnader	-18	–	–	–	–	-18	–	-18								
Övriga produktions- och driftkostnader	-7	–	-5	-12	-23	-47	–	-47								
Koncerninterna kostnader	–	-89	-5	–	94	–	–	–								
Totala produktions- och driftkostnader	**-1 982**	**-616**	**-193**	**-12**	**571**	**-2 232**	**88**	**-2 144**								
Försäljnings- och admin kostnader	-93	-17	-43	–	27	-66	–	-66								
Avskrivningar	-1	-3	-10	–	–	-14	–	-14								
Resultat från andelar i dotterbolag	–	–	290	–	-290	–	–	–								
Resultat från andelar i intressebolag	–	–	–	-1 824	–	-1 824	6	-1 818								
Rörelseresultat	**226**	**45**	**244**	**-1 836**	**-324**	**-1 645**	**-11**	**-1 656**								
Finansiella intäkter	5	5	1	2	18	31	–	31								
Finansiella kostnader	-15	-1	0	-24	-231	-271	–	-271								
Resultat övriga kortfristiga tillgångar	-835	–	–	–	–	-835	–	-835								
Orealiserade värdeförändringar	-17	–	–	12	–	-5	–	-5								
Bokslutsdispositioner och skatt	53	-10	-2	-38	25	28	–	28								
Årets resultat	**-583**	**39**	**243**	**-1 884**	**-512**	**-2 697**	**-11**	**-2 708**								
Minoritetens andel av resultatet	709	8	-2	–	-3	-705	-21	-726								

Belopp i mkr	ALM Små Bostad	2xÅ Entreprenad	Övriga Koncern-innehav	Intresse-innehav	Koncern Generell	Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
Andelar i intresseföretag	10	–	–	2 692	–	2 702	-9	2 693
Finansiella anläggningstillgångar	–	–	–	1 267	–	1 267	–	1 267
Andra anläggningstillgångar	135	1 192	33	–	-1 185	175	–	175
Exploateringsfastigheter	258	–	–	–	–	258	–	258
Pågående bostadsprojekt	2 124	–	–	–	-122	2 002	-142	1 860
Andra omsättningstillgångar	3 655	373	1 314	5	-4 377	970	–	970
Likvida medel	72	44	14	97	217	444	–	444
Summa tillgångar	**6 254**	**1 609**	**1 361**	**4 061**	**-5 467**	**7 808**	**-151**	**7 657**
Eget kapital	3 089	1 481	537	-915	-1 059	3 123	-151	2 972
Långfristiga skulder	78	8	22	249	1 600	1 957	–	1 957
Kortfristiga skulder	3 087	120	802	4 717	-5 938	2 728	–	2 728
Summa skulder och eget kapital	**6 254**	**1 609**	**1 361**	**4 061**	**-5 467**	**7 808**	**-151**	**7 657**
Minoritetens andel av eget kapital	622	296	1	–	-356	563	-67	496

Nyckeltal per 2023-12-31

Belopp i mkr	Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
Rörelsemarginal %	neg	–	neg
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	-194,64	0,86	-193,78
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	-194,64	0,86	-193,78
Eget kapital per stamaktie (kr)	73,55	-7,67	65,88
Avkastning på eget kapital (%)	-37,66	-5,96	-43,62
Soliditet (%)	40	-1	39

NOT 3. Segmentsredovisning forts.

Resultatuppföljning januari – december 2022

	Bolagsutveckling							
	Koncerninnehav							
Belopp i mkr	Småa Bostad	Entreprenad	Koncerninnehav	Intresseinnehav	Koncern Generell	Totalt enligt Segment	Omräknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
Avtalsintäkter fastighetsutveckling	6 519	–	–	–	–	6 519	171	6 690
Avtalsintäkter entreprenad	–	352	235	–	-475	112	–	112
Leasingintäkter	19	–	12	–	–	31	–	31
Övriga intäkter	66	–	4	–	-1	69	–	69
Koncerninterna intäkter	5	784	237	1	-1 027	–	–	–
Total nettoomsättning	**6 609**	**1 136**	**488**	**1**	**-1 503**	**6 731**	**171**	**6 902**
Kostnader fastighetsutveckling	-4 952	–	-16	–	-106	-5 074	10	-5 064
Kostnader entreprenad	–	-816	-239	–	1 035	-20	–	-20
Drift- och förvaltningskostnader	-18	–	-11	6	–	-23	–	-23
Övriga produktions- och driftkostnader	-33	–	-2	-15	-18	-68	–	-68
Koncerninterna kostnader	-114	-224	-186	-9	533	–	–	–
Totala produktions- och driftkostnader	**-5 117**	**-1 040**	**-454**	**-18**	**1 444**	**-5 185**	**10**	**-5 175**
Försäljnings- och admin.kostnader	-66	-19	-51	–	34	-102	–	-102
Avskrivningar	-4	–	-15	–	–	-19	–	-19
Resultat från andelar i dotterbolag	-10	–	-67	–	63	-14	–	-14
Resultat från andelar i intressebolag	10	–	–	-2 299	–	-2 289	-15	-2 304
Rörelseresultat	**1 422**	**77**	**-99**	**-2 316**	**38**	**-878**	**166**	**-712**
Finansiella intäkter	2	5	23	–	-22	8	–	8
Finansiella kostnader	-27	-23	-5	-16	-141	-212	–	-212
Orealiserade värdeförändringar	264	–	-10	3	–	257	–	257
Bokslutsdispositioner och skatt	4	-12	–	93	-2	83	–	83
Årets resultat	**1 665**	**47**	**-91**	**-2 236**	**-127**	**-742**	**166**	**-576**
Minoritetens andel av resultatet	69	9	-8	–	-8	61	80	141

	Bolagsutveckling							
	Koncerninnehav							
Belopp i mkr	Småa Bostad	Entreprenad	Koncerninnehav	Intresseinnehav	Koncern Generell	Totalt enligt Segment	Omräknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
Andelar i intressebolag	66	–	–	6 244	–	6 310	-15	6 295
Andra anläggningstillgångar	25	1 184	166	–	-1 184	191	–	191
Exploateringsfastigheter	1 493	–	–	–	-15	1 478	–	1 478
Pågående Bostadsprojekt	2 214	–	–	–	-258	1 956	-125	1 831
Andra omsättningstillgångar	2 259	476	1 863	92	-4 039	650	–	650
Likvida medel	201	66	59	6	741	1 073	–	1 073
Summa tillgångar	**6 258**	**1 726**	**2 088**	**6 332**	**-4 746**	**11 658**	**-140**	**11 518**
Eget kapital	3 417	1 442	1 292	968	-1 223	5 896	-140	5 756
Långfristiga skulder	266	2	41	817	1 600	2 726	–	2 726
Kortfristiga skulder	2 575	282	755	4 547	-5 123	3 036	–	3 036
Summa skulder och eget kapital	**6 258**	**1 726**	**2 088**	**6 332**	**-4 746**	**11 658**	**-140**	**11 518**
Minoritetens andel av eget kapital	603	288	-5	–	-354	532	-46	786

Nyckeltal per 2022-12-31

Belopp i mkr	Totalt enligt Segment	Omräknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
Rörelsemarginal %	neg	–	neg
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	-86,73	8,10	-78,63
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	-86,73	8,10	-76,63
Eget kapital per stamaktie (kr)	309,22	-8,68	300,54
Avkastning på eget kapital (%)	-9,44	-0,64	-10,06
Soliditet (%)	51	-1	50

NOT 4 Nettoomsättning

I nedan tabell har nettoomsättningen inte fördelats per segment. För information om fördelning se not 3.

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Avtalsintäkter fastighetsutveckling	701	1 247
Avtalsintäkter entreprenad	242	112
Avtalsintäkter lager bostadsrättsandelar	60	173
Avtalsintäkter avyttrade projekt/fastigheter	1 354	5 269
Leasingintäkter hyresintäkter	13	30
Övriga intäkter	16	71
Summa nettoomsättning	2 386	6 902

Avtalsintäkter fastighetsutveckling

Koncernens intäkter från fastighetsutveckling härförs från uppförande och försäljning av nya bostäder där kunderna utgörs i huvudsak av externa förvaltningsbolag och privatpersoner. Försäljningen av bostäder till privatpersoner sker genom bostadsrättsföreningar vilka ALM Equity har bedömt utgör föremål för konsolidering då koncernen innehar ett bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna. Försäljning av bostäder till förvaltningsbolag sker genom att fastigheter med bostäder överlåts i bolagsform. I avtalen med kunder i båda former återfinns normalt endast ett prestationsåtagande, att överlämna en inflyttningsklar bostad. Transaktionspriset är i allt väsentligt ett fast pris. Intäkter och kostnader ska redovisas efternamd åtagandet i avtalet med kunden uppfylls, för bostadsrätter anses det vara när tillträde av bostäderna kan ske. Om ett fastighetsutvecklingsprojekt består av flera etapper anses åtagandet uppfyllas efterhand respektive etapp levereras till kunderna.

Under året färdigställdes två delprojekt omfattande 301 enheter. Motsvarande för jämförelseperioden var fyra delprojekt omfattande 653 enheter.

Avtalsintäkter entreprenad

Koncernens entreprenadintäkter härförs i huvudsak till entreprenadavtal med externa kunder där åtagandet normalt innefattar en totalentreprenad till fastpris med en bedömd betalningsplan utifrån aktiviteter och en uppskattad tidplan. Intäkten redovisas över tid utifrån genomförda prestationer baserat på nedlagda utgifter i projekten.

Under året har intäkterna i denna kategori ökat till följd av större andel externa kunder.

Avtalsintäkter lager bostadsrättsandelar

Intäkter från försäljning av lagerförda andelar i bostadsrätter avser ALM Småa Bostads lager av bostadsrätter från tidigare färdigställda fastighetsutvecklingsprojekt. Intäkterna kommer från avtal med externa kunder om försäljning av bostadsrätt från lagret och de redovisas när samtliga avtalsvillkor för frantråde är uppfyllda.

Under året har 17 (52) bostadsrätter sålts.

Avtalsintäkter avyttrade projekt/fastigheter

Intäkter från försäljning av potentiella fastighetsutvecklingsprojekt och fastigheter redovisas vid bindande avtal med extern part där samtliga väsentliga villkor är uppfyllda och kontrollen övergår till köparen. Dessa intäkter innefattar inte fastighetsutvecklingsprojekt som färdigställs av ALM Småa Bostad, de redovisas på raden Avtalsintäkter fastighetsutveckling.

Under 2023 kommer denna typ av intäkt huvudsakligen från transaktionen Svenska Nyttobostäder om 1 270 mkr. Under 2022 bidrog transaktionerna avseende Klövern om 4 355 mkr och Åros Bostad om 857 mkr till att avyttrade projekt/fastigheter är väsentligt högre än innevarande år.

Leasingintäkter

ALM Equity är leasegivare avseende avtal där koncernen hyr ut bostäder och lokaler, se mer information kring leasingintäkter i not 9.

NOT 5 Produktions- och driftskostnader

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Kostnader fastighetsutveckling	-716	-1 256
Kostnader entreprenadavtal	-216	-20
Kostnader lager bostadsrättsandelar	-53	-180
Kostnader avyttrade projekt/fastigheter	-1 084	-3 628
Drift- och förvaltningskostnader	-18	-23
Övriga produktions- och driftkostnader	-47	-68
Summa nettoomsättning	-2 144	-5 175

Kostnader fastighetsutveckling

Kostnader för fastighetsutveckling avser till största del kostnader hänförliga till att utveckla och uppföra de bostäder som säljs till externa förvaltningsbolag och privatpersoner. Kostnaderna avser främst kostnader för fastighetsförvärv, utveckling av detaljplan, framtagande av bygglov och entreprenadkostnader. Under fastighetsutvecklingsfasen redovisas nedlagda utgifter som Pågående bostadsprojekt i balansräkningen, se not 26. Dessa utgifter redovisas som kostnader i samma period som intäkten redovisas för dessa projekt, se not 4.

Kostnader entreprenadavtal

Koncernens entreprenadkostnader härförs i huvudsak till underentreprenader samt inköp av material och tjänster till avtalade totalentreprenader med externa kunder. Kostnaderna redovisas i takt med att utgiften uppstår och är grunden för intäktsredovisning över tid, se not 4.

Kostnader lager bostadsrättsandelar

Kostnader från försäljning av andelar i bostadsrätter avser ALM Småa Bostads lager av bostadsrätter, se not 27, från tidigare färdigställda fastighetsutvecklingsprojekt.

Kostnaderna avser anskaffningskostnad och andra försäljningsrelaterade kostnader och redovisas i samma period som intäkt redovisas, se not 4.

Kostnader avyttrade projekt/fastigheter

Kostnader för att sälja potentiella fastighetsutvecklingsprojekt och fastigheter avser nedlagda utgifter för anskaffande av mark och projektering. Nedlagda utgifter redovisas i balansräkningen som Exploateringsfastigheter, se not 25. Kostnader redovisas i samma period som motsvarande intäkt, se not 4. Kostnader innefattar inte fastighetsutvecklingsprojekt som färdigställs av ALM Småa Bostad, de redovisas på raden Kostnader fastighetsutveckling.

Under 2023 kommer denna typ av kostnad till största del från transaktionen Svenska Nyttobostäder om -917 mkr. Under 2022 bidrog transaktionerna avseende Klövern med -2 395 mkr och Åros Bostad med -696 mkr till att avyttrade projekt/fastigheter är väsentligt högre än 2023.

Drifts- och förvaltningskostnader

Kostnader för drift- och förvaltning av de fastigheter och bostadsrättsandelar som ägs av ALM Equity redovisas i den period de uppstår.

NOT 6 Anställda och ersättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Medelantal anställda				
Kvinnor	27	42	-	-
Män	71	92	1	1
Summa	98	134	1	1
Personalkostnader, tkr				
Styrelse och verkställande direktör				
Löner och andra ersättningar	2 987	4 039	2 987	4 039
Sociala kostnader	1 166	1 512	1 166	1 512
Pensionskostnader	756	720	756	720
Summa	4 909	6 271	4 909	6 271
Övriga anställda				
Löner och andra ersättningar	63 604	87 553	-	-
Sociala kostnader	22 118	30 366	-	-
Pensionskostnader	4 525	8 566	-	-
Summa	90 247	126 485	-	-

Redovisningsprinciper, Bedömningar, Uppskattningar

NOT 6 Anställda och ersättningar forts.

Könsfördelning ledande befattningshavare, %

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kvinnor i styrelsen	27	29	20	20
Män i styrelsen	73	71	80	80
Kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33	25	–	–
Män bland övriga ledande befattningshavare	67	75	–	–

I tabellen över könsfördelning inkluderar Koncernen även fördelningen av kvinnor och män i ALM Equitys koncernbolags styrelser. Styrelseledamöterna i koncernbolagen får ingen ersättning.

Ersättningar och villkor ledande befattningshavare

Verkställande direktör (VD) är anställd i moderbolaget. Ersättning till VD utgörs av grundlön och eventuell bonus, beloppsbestämd pensionskostnad (exklusive särskild löneskatt) motsvarande 30 procent av lönen och rätt till bilförmånen. Möjlighet till löneväxling för ytterligare pensionsavsättning finns.

Ersättning till andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, avgiftsbestämda pensionsplaner och eventuell bonus. Med övriga ledande befattningshavare avses de personer som tillsammans med VD utgör koncernledningen.

VD för koncernen har en ömsesidig uppsägningstid på 12 månader oavsett om uppsägningen är från koncernens sida eller om VD väljer att avsluta sin anställning. Övriga ledande befattningshavare har uppsägningstid enligt lagen om anställningsskydd (lag uppsägningen är från koncernen. Inga avtal om avgångsvederlag finns.

Teckningsoptioner

Under 2022 inföll sista tillfället för teckning av aktier inom det incitamentsprogram för anställda som verkställdes 2017. Det kvarstår ett incitamentsprogram från 2021 för anställda omfattande 100 000 teckningsoptioner, där teckning av aktier i enlighet med villkoren kan ske per den 30 september 2026. Se ytterligare information i not 34 Eget kapital.

Pensioner

I koncernen finns avgiftsbestämda pensionsplaner vilka klassificeras som planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen. Två av dotterbolagen omfattas av kollektivavtal där det finns ITP-planer inkluderande både avgiftsbestämda delar i ITP 1 och förmånsbestämda pensionsplaner i ITP 2. De förmånsbestämda pensionsplanerna redovisas på samma sätt som de avgiftsbestämda pensionsplanerna då tillräckliga uppgifter saknas för att redovisa på annat sätt. Koncernens sammantagna kostnad för pensioner uppgick till 5 261 (5 286) tkr.

Personalkostnader i finansiella rapporterna

Ovan redovisas moderbolagets och koncernens totala personalkostnader under året. En stor del av personalens tid avser nedlagd tid för framdrift i koncernbolagens verksamheter. Det innebär att timmarna debiteras ut till projekten och blir en del av produktionskostnaderna vilka återfinns delvis i resultaträkningen vid avslut eller avyttring av projekt på raden produktions- och driftkostnader samt delvis i balansräkningen aktiverade på fastigheterna för pågående projekt, både på raden Exploateringsfastigheter och Pågående Bostadsprojekt. Totalt kvarstår 45 mkr av årets personalkostnader som redovisas på raden försäljnings- och administrationskostnader i resultaträkningen för 2023, motsvarande föregående år var 63 mkr.

Ersättningar till ledande befattningshavare 2023

Anges i tkr	Grundlön, styrelsearvode	Pensions-kostnad	Rörlig ersättning	Aktierelaterad ersättning	Övrig ersättning	Totalt
Styrelseordförande						
Maria Wideroth	60	–	–	–	–	60
Styrelseledamöter						
Johan Wachtmeister	40	–	–	–	–	40
Johan Unger	40	–	–	–	–	40
Gerard Versteegh	40	–	–	–	–	40
Joakim Alm	–	–	–	–	–	–
Övriga ledande befattningshavare						
VD	2 520	756	345	–	138	3 759
Övriga ledande befattningshavare (2 st)	2 978	283	684	–	5	3 950
Totalt	5 678	1 039	1 029	–	143	7 889

Ersättningar till ledande befattningshavare 2022

Anges i tkr	Grundlön, styrelsearvode	Pensions-kostnad	Rörlig ersättning	Aktierelaterad ersättning	Övrig ersättning	Totalt
Styrelseordförande						
Maria Wideroth	60	–	–	–	–	60
Styrelseledamöter						
Johan Wachtmeister	40	–	–	–	–	40
Johan Unger	40	–	–	–	–	40
Gerard Versteegh	40	–	–	–	–	40
Joakim Alm	–	–	–	–	–	–
Övriga ledande befattningshavare						
VD	2 400	720	198	–	139	3 457
Övriga ledande befattningshavare (3 st)	4 759	477	1 255	–	56	6 547
Totalt	7 339	1 197	1 453	–	195	10 184

NOT 7 Ersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
Revisionsföretag, mkr	2023	2022	2023	2022
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	-5	-7	-1	-1
Övriga arvoden	-2	–	-1	–
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB				
Övriga arvoden	-1	-2	–	–
Summa	**-8**	**-9**	**-2**	**-1**

Med revisionsuppdrag avses granskning av bokföring, årsredovisning, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt övriga arbetsuppgifter som ankommer bolagets revisor att utföra.

Övriga arvoden omfattar annan revisionsverksamhet utöver ordinarie revisionsuppdrag vilket är all annan rådgivning eller annat biträdande som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana arbetsuppgifter.

NOT 8 Försäljnings- och administrationskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Övriga externa kostnader	-21	-39	-31	-24
Personalkostnader	-45	-63	-5	-6
Av- och nedskrivningar	-14	-19	–	–
Summa	**-80**	**-121**	**-36**	**-30**

Personalkostnader redovisade som försäljnings- och administrationskostnader utgör en del av koncernens totala personalkostnader, se not 6 Anställda och ersättningar för mer information.

NOT 9 Leasingavtal – leasegivare

ALM Equity är leasegivare avseende avtal där koncernen hyr ut bostäder och lokaler. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal, då ALM Equity bedömer att koncernen behåller de ekonomiska fördelar och ekonomiska risker som är förknippade med utrymningen.

Årets leasingintäkter avseende leasingavtal utgörs av koncernens hyresavtal som löper tillsvidare där kunden i regel har rätt att säga upp avtalen inom 3–12 månader. Årets leasingintäkter uppgår till 13 (30) mkr. Under 2022 ingick hyresintäkter för fastigheter som Klövern tillträdde under året.

Framtida odiskonterade leasingintäkter per 31 december för leasingkontrakt fördelar sig enligt följande:

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Inom 1 år	8	6
Mellan 1 och 2 år	6	3
Mellan 2 och 3 år	5	1
Mellan 3 och 4 år	2	1
Mellan 4 och 5 år	2	–
Senare än 5 år	9	–
Summa framtida leasingintäkter	**30**	**11**

Moderbolaget har inga leasingavtal där denne är leasegivare.

NOT 10 Leasingavtal – leasetagare

Koncernens leasingavtal utgörs främst av hyresavtal för lokaler, förråd, kontorsmaskiner, bilar och garageplatser. Årets totala leasingavgifter uppgår till -17 (-16) mkr. Löptidsanalys för leasingskulden finns i not 30 Finansiella risker.

ALM Equity tillämpar undantagsreglerna avseende kortfristsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde, till exempel skrivare och hjärtstartare. Utgifter som uppstår i samband med dessa leasingavtal redovisas linjärt över leasingperioden på raden försäljnings- och administrationskostnader i resultaträkningen.

Alla leasingavtal skrivs av under leasingperioden, då ingen äganderätt bedöms övergå i något av ALM Equitys leasingavtal.

Nyttjanderättstillgångarnas leasingskulder nuvärdesberäknas med koncernens marginella låneränta och redovisas till det beloppet justerat med förutbetalda leasingavgifter. Efter inledningsdatumet av ett leasingavtal ökar leasingskulden för att återspegla räntan på leasingskulden och minskar med utbetalda leasingavgifter. Dessutom omvärderas leasingskulden till följd av avtalsmodifieringar, förändringar av leasingperioden, förändringar i leasingbetalningar eller förändringar i en bedömning att köpa den underliggande tillgången.

Nyttjanderättstillgångar 2022

Mkr	Lokaler	Fordon	Tomträtter	Totalt
Ingående redovisat värde	17	3	43	63
Tillkomna nyttjanderätter	6	1	–	7
Avskrivningar nyttjanderätter	-8	-1	–	-9
Avslutade nyttjanderätter	-6	-1	-43	-50
Omvärdering nyttjanderätter	18	–	–	18
Utgående redovisat värde	27	2	–	29

Nyttjanderättstillgångar 2023

Mkr	Lokaler	Fordon	Tomträtter	Totalt
Ingående redovisat värde	27	2	–	29
Tillkomna nyttjanderätter	–	2	–	2
Avskrivningar nyttjanderätter	-9	-1	–	-10
Avslutade nyttjanderätter	–	0	–	0
Omvärdering nyttjanderätter	1	2	–	3
Utgående redovisat värde	19	5	–	24

Leasingskulderna uppgår vid årsskiftet till totalt 24 (29) mkr varav 12 (28) mkr är långfristiga och 12 (1) mkr kortfristiga varav den kortfristiga skulden återfinns på raden Övriga kortfristiga skulder i balansräkningen.

I moderbolaget tillämpas undantaget i RFR 2 beträffande leasingavtal, men identifiering av ett leasingavtal görs dock i enlighet med IFRS 16. Moderbolaget är leasetagare för en bil och dess garageplats till förman för den verkställande direktören och dessa kostnader redovisas som operationella leasingavtal på raden försäljnings- och administrationskostnader i resultaträkningen.

Upparbetad skatt på leasing nettoredovisas i balansräkningen, information om upparbetad skatt hänförligt till leasingavtal där ALM Equity är leasetagare finns i not 16 Skatt på årets resultat.

Redovisningsprinciper, Bedömningar, Uppskattningar

NOT 11 Resultat från andelar i koncernbolag

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Erhållna utdelningar	–	643
Reavinst/förlust försäljning	–	40
Nedskrivning	-632	-912
Summa resultat från andelar i koncernbolag	**-632**	**-229**

Moderbolaget gör nedskrivningsprövning av andelar i koncernbolag i samband med rapportperioderna då ställning tas till respektive andelars värde i förhållande till dotterbolagens egna kapital, tillgångsvärden och projektstatus.

Stor del av nedskrivningarna under året kommer av ovillkorade aktieägartillskott till dotterbolag för att täcka egna kapital framförallt till följd av transaktionen med Svenska Nyttobostäder som föranlett negativa effekter till följd av att anskaffningsvärdena är lägre än teckningskurserna. Se mer information i not 22 och 37.

NOT 12 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Externa ränteintäkter	26	7	21	5
Ränteintäkter från koncernbolag	–	–	–	–
Ränteintäkter från intressebolag	5	1	1	1
Summa finansiella intäkter	**31**	**8**	**22**	**6**

Finansiella intäkter består i huvudsak av ränteintäkter på banktillgodohavande och redovisas i enlighet med effektivräntemetoden.

NOT 13 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Externa räntekostnader	-271	-212	-231	-169
Valutakursdifferenser	0	0	0	0
Summa finansiella kostnader	**-271**	**-212**	**-231**	**-169**

Finansiella kostnader består huvudsakligen av räntekostnader på lån och redovisas enligt effektivräntemetoden. Redovisade räntekostnader är netto efter aktiverade räntekostnader som uppgår till 63 (64) mkr. Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto i de finansiella kostnaderna.

NOT 14 Orealiserade värdeförändringar

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Derivat	–	2
Finansiella instrument	12	3
Förvaltade andelar i bostadsrättsföreningar	0	-4
Förvaltningsfastigheter	-17	-2
Förvaltningsfastigheter under uppförande	–	258
	-5	**257**

Under 2023 har orealiserade värdeförändringar avseende konvertiblerna i Åros Bostad återlagts i sin helhet pga ny bedömning att de ska likställas som stamaktier och därmed redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Rättelsen har inte inneburit någon väsentlig resultateffekt för orealiserade värdeförändringar och därför har jämförelsesiffrorna inte justerats. Resultateffekten hänförlig till föregående år uppgår totalt till -6 mkr varav -3 mkr avsåg orealiserade värdeförändringar och -3 mkr till följd av att konvertiblerna räknas in vid beräkning av kapitalandelen.

Innehavet i Kövern har omklassificerats under året till Finansiella anläggningstillgångar värderade till verkligt värde med anledning av att koncernens innehav minskat till under 20 procent. För dessa redovisas en orealiserad värdeförändring om 15 mkr. Mer info om värdering till verkligt värde i not 29.

Inga derivatinstrument eller förvaltningsfastigheter under uppförande kvarstår i koncernen under 2023 därav endast resultateffekter i jämförelsetalen.

NOT 15 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	25	1
Lämnade koncernbidrag	–	–
Summa bokslutsdispositioner	**25**	**1**

Såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i enlighet med alternativmetoden i RFR 2.

Redovisningsprinciper, Bedömningar, Uppskattningar

NOT 16 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	-11	-13	–	–
Justering avseende tidigare år	0	–	–	–
Uppskjuten skatt	39	96	–	–
Redovisad skatt	**28**	**83**	**–**	**–**

Avstämning effektiv skattesats

Resultat före skatt	-2 736	-659	-852	-421
Skatt enligt gällande skattesats	564	136	176	87
Ej skattepliktiga intäkter	552	1 395	0	141
Ej avdragsgilla kostnader	-926	-1 484	-130	-186
Ej avdragsgilla ränteintäkter och räntekostnader	-66	-46	-45	-35
Förändring av underskottsavdrag	-133	-14	-1	-4
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	39	96	–	–
Redovisad skatt	**28**	**83**	**–**	**–**
Effektiv skattesats, %	1,0	12,6	0,0	0,0

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat.

Ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader kommer i huvudsak från ALM Småa Bostads vinstavräkning samt från avyttringar av fastigheter och bostadsrättsandelar. Andra ej skattepliktiga och ej avdragsgilla kostnader kan hänföras till innehav i koncernbolag och orealiserade värden i andelar i intressebolag.

Årets resultateffekt kopplat till uppskjuten skatt om 39 mkr kommer främst från återlagda reserver och resultatförda övervärden i samband med projektavslut och försäljning av fastigheter till Svenska Nyttobostäder. Motsvarande effekt om 96 mkr föregående år kommer främst från försäljning av fastigheter till Klövern och Arcus Bostad.

Finansiella kostnader kopplade till projekt inom fastighetsutveckling aktiveras koncernmässigt från den tidpunkt när ett projekt finansieras externt, vilket påverkar uppskjuten skatt. Dessa återläggs i samband med färdigställande.

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld i nedanstående tabell specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

Uppskjuten skattefordran, mkr	2023-12-31	2022-12-31
Underskottsavdrag	–	1
Leasingskulder	5	6
Orealiserade värdeförändringar	3	–
Redovisat värde	**8**	**7**

Uppskjutna skattefordringar hänförliga till nyttjanderättstillgångar uppgående till 5 mkr (6) har kvittats mot uppskjutna skatteskulder hänförliga till leasingskulder uppgående till 5 mkr (6) enligt kvittningsreglerna. I rapporten över finansiell ställning presenteras således följande netto uppskjutna skattefordringar respektive skatteskulder:

Uppskjuten skatt	2023-12-31	2022-12-31
Netto uppskjuten skattefordran	3	1
Netto uppskjuten skatteskuld	29	74

Ackumulerade underskottsavdrag inom koncernen uppgick vid utgången av 2023 till 1 552 (906) mkr. De underskottsavdrag som bedöms vara möjliga att använda till att reducera skatten på framtida vinster inom koncernen har aktiverats som skattefordran till en nivå som motsvarar den uppskjutna skatten på de orealiserade värdeförändringarna. Framtida vinster för koncernen bedöms till största del genereras från bolagsaffärer vilka bedöms vara ej är skattepliktiga, varför enbart en mindre uppskjuten skattefordran tas upp. Ny utvärdering huruvida uppskjuten skattefordran för underskottsavdrag ska redovisas eller ej sker löpande.

Källan till osäkerheter i uppskattningar som innebär en väsentlig risk för att tillgångars eller skulders värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under det kommande räkenskapsåret är uppskjuten skattefordran.

NOT 17 Resultat per aktie

	Koncernen	
Kr	2023	2022
Resultat per stamaktie före utspädning		
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-1 992 464 000	-716 807 000
Avgår utdelning hänförlig till preferensaktieägare	120 372 000	120 149 000
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	10 851 872	10 644 071
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	**-193,78**	**-73,63**
Resultat per stamaktie efter utspädning		
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-1 992 464 000	-716 807 000
Avgår utdelning hänförlig till preferensaktieägare	120 372 000	120 149 000
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	10 851 872	10 644 071
Effekt av potentiella stamaktier avseende teckningsoptioner	–	–
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	**-193,78**	**-73,63**

Resultat per aktie före utspädning beräknas genom att periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, minskat med preferenskapitalets andel av resultatet, divideras med viktat genomsnittligt antal utestående stamaktier under året.

Vid beräkning av resultat per stamaktie efter utspädning justeras det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier för utspädningseffekten av samtliga potentiella stamaktier. Dessa potentiella stamaktier är hänförliga till de teckningsoptioner som emitterades till personalen under 2021. Utspädningseffekt av potentiella stamaktier redovisas endast om en omräkning till stamaktier skulle leda till en minskning av resultatet per aktie efter utspädning. Utspädningseffekt föreligger inte vid årsbokslutet eftersom stamaktiens medelvärde för året var lägre än teckningskursen för optionsprogrammet 2021.

För upplysning om förändring av antalet utestående aktier, se not 34 Eget kapital.

Redovisningsprinciper Bedömningar, Uppskattningar

NOT 18 Immateriella tillgångar

	Koncernen	
Internt upparbetade programvaror, mkr	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	18	18
Omklassificering	12	–
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30	18
Ingående avskrivningar	-14	-9
Årets avskrivningar	-3	-5
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17	-14
Pågående utvecklingsarbeten		
Ingående nedlagda kostnader	15	9
Under året nedlagda kostnader	3	6
Omklassificering	-14	–
Utgående pågående utvecklingsarbeten	4	15
Utgående redovisat värde	17	19

■ De immateriella tillgångarna avser internt utveckling av appen Your Block. Initialt klassas utvecklingskostnaderna som pågående utvecklingsarbeten och vid driftsättning av ett delprojekt görs en omklassificering till färdigställda delprojekt och avskrivning påbörjas. Nyttjandeperioderna för färdigställda delprojekt beräknas vara 3–5 år och linjär avskrivning tillämpas. Anskaffningsvärdena per årsskiftet beräknas fullt avskrivna per december 2027.

▲ De aktiverade utvecklingskostnaderna nedskrivningsprövas enligt IAS 36 kvartalsvis. Nedskrivning sker om det indikeras att delprojekt inte kommer att kunna färdigställas, behöver arbetas om utifrån nya förutsättningar eller om framtida ekonomiska fördelar inte bedöms tillfalla bolaget.

Moderbolaget har inte några immateriella tillgångar.

För mer information kring Your Block se sid 22.

NOT 19 Maskiner och inventarier

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	15	17
Årets anskaffningar	0	3
Årets avyttringar	-1	-5
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14	15
Ingående avskrivningar	-10	-12
Årets avyttringar	1	4
Årets avskrivningar	-2	-2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11	-10
Utgående redovisat värde	3	5

Koncernens maskiner och inventarier består till största del av kontorsinredning, gymutrustning och bilar. Bedömd nyttjandeperiod för samtliga maskiner och inventarier uppgår till 5 år.

■ Maskiner och inventarier redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Det redovisade värdet för en tillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje årsskifte.

Moderbolaget har inga maskiner och inventarier.

NOT 20 Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	45	50
Orealiserade värdeförändringar	-1	-5
Utgående fastighetsvärde	44	45
Utgående redovisat värde	44	45

● / ▲ Bostadsrättslokaler som innehas för långsiktig förvaltning har värderats till verkligt värde utifrån externa marknadsvärderingar baserade på framtida kassaflöden. Effekterna har redovisats över resultatet som orealiserade värdeförändringar.

Mer information om verkligt värde i not 29.

NOT 21 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Ingående fastighetsvärde	92	94
Tillkommande fastigheter	–	–
Orealiserade värdeförändringar	-17	-2
Årets investeringar	13	–
Årets avyttringar	–	–
Omklassificeringar	-4	–
Utgående fastighetsvärde	84	–
Utgående redovisat verkligt värde	84	92

	Koncernen	
Taxeringsvärden[1], mkr	2023	2022
Taxeringsvärde byggnader	11	–
Taxeringsvärde mark	–	–
Summa taxeringsvärden	11	–

1 Del av innehavet av förvaltningsfastigheter hade per 31 december 2023 inget taxeringsvärde då fastighetsbildningen fortsatt är pågående ärende hos Lantmäteriet.

Förvaltningsfastigheter avser de fastigheter som tillträtts, ägs och förvaltas helt eller delvis av koncernföretagen i syfte att långsiktigt erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar och fastighetsinventarier.

▮ Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter endast om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgifterna kommer koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tillägg av nya komponenter läggs till det redovisade värdet utifrån samma princip. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I samband med årsbokslutet har del av aktiverade kostnader kopplat till fastigheten kostnadsförts som att de inte bedöms vara värdehöjande, dessa är då omklassificerade till raden produktions- och driftskostnader i rapport över totalresultat.

Beståndet består av lokaler och garage belägna i Stockholmsområdet med potentiella driftnetton om totalt 5 mkr om året. Ett par lokaler är vakanta och under hyresgästanpassning. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde över resultaträkningen.

▲ Värderingsmodell

Initialt värderas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde plus eventuella transaktionskostnader och därefter värderas de i enlighet med verkligt värdemetoden.

Värdering sker enligt nivå 3 i värderingshierarkin genom kassaflödesanalys baserat på nuvärdeberäkning av beräknade framtida kassaflöden kombinerat med en ortsprisanalys. Värdering sker årligen av en auktoriserad värderingsman och följs internt upp kvartalsvis eller vid händelser som har väsentlig påverkan på värdet. Värdet justeras över resultatet och realiseras vid försäljning.

Under 2023 har samtliga förvaltningsfastigheter blivit externt värderade av JLL. De har vid värderingstillfällen fått ta del av information om gällande och nyförecknade hyreskontrakt, bedömda drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser. En kalkylperiod brukar i normalfallet sträcka sig över tio år.

▲ Värderingsantaganden

Vid bedömningen av fastigheternas framtida inbjudningsförmåga har följande antaganden i värderingarna använts. I de fall antaganden förändras under kalkylens löptid eller är olika mellan förvaltningsfastigheterna anges de som ett intervall. Hyresantagen är utifrån befintlig hyra och marknadshyra. Drift- och underhållskostnader bedöms individuellt per fastighet utifrån utfall och värderingsinstitutets erfarenhet av liknande objekt.

Antagande vid värdering vid årets slut	2023	2022
Kalkylperiod (år)	10	10
Avkastningskrav (%)	7,15–7,25	6,73–6,75
Genomsnittligt avkastningskrav (%)	7,20	6,74
Inflationsbedömning (%)	2 (3,0)[1]	2 (4,5)[1]
Kalkylränta (%)	8,95–9,30	8,56–8,56
Långsiktig vakans (%)	6,0–14,6	6,0–7,5

Känslighetsanalys, värdepåverkan i mkr	2023	2022
Driftnettoförändring +/- 3 %	+0/-0	+0/-0
Avkastningskrav +/- 1 procentenhet	-12/+12	-18/+29

1 Inflationsbedömning 3,0 (4,5) procent första året och därefter 2 procent.

NOT 22 Andelar i intressebolag

▮ Andelar i företag över vilka koncernen har ett betydande inflytande klassificeras som intressebolag och redovisas i enlighet med kapitalandelsmetoden. Enligt denna redovisas att innehav initialt redovisas till anskaffningsvärde, det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta ägarföretagets andel av investeringsobjektets resultat efter förvärvstidpunkten. I anskaffningsvärdet inkluderas värdet av konvertibler, se mer information i avsnittet om Aros Bostadsutveckling AB nedan.

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Ingående redovisat värde	6 295	3 328
Årets anskaffningar	609	921
Andel av årets resultat[1]	-498	-604
Aktieägartillskott	–	4 367
Utdelning	-139	-6
Årets försäljningar/utrangeringar[1]	-1 407	-14
Värdejustering[1]	-868	-1 497
Omklassificering	-1 309	–
Utgående redovisat värde	2 685	6 295

1 Redovisas på raden Resultat från intressebolag i resultaträkningen och ingår i rörelseresultatet. Avser belopp för årets försäljningar/utrangeringar möter eventuella intäkter och transaktionskostnader för avyttringar.

▲ Värdering intressebolag

ALM Equity arbetar löpande med att bedöma de redovisade värdena på sina tillgångar och har för sina intressebolag arbetat fram kassaflödesmodeller för att bedöma nyttjanderättsvärdet utifrån respektive intressebolags tillgängliga rapportering. Värderingsantagancen följer nedan.

	Koncernen
Antagande vid värdering vid årets slut	2023
Kalkylperiod (år)	8-10
Inflationsbedömning (%)	2-5
Avkastningskrav (%)	4-5
Kalkylränta[1][2]	10-12
Belåningsgrad[1] (%)	34-65
Projektmarginal (%)	20

1 Belåningsgraden i projektportföljer beräknas ligga på ett snitt om 34 procent och för förvaltningsfastigheter på 65 procent.

▮ Redovisningsprinciper, ⚱ Bedömningar, ▲ Uppskattningar

NOT 22 Andelar i intressebolag forts.

Bolaget följer utvecklingen löpande med en fortsatt bedömning att samtliga innehav och deras tillgångar anses ha goda förutsättningar till ökade värden i ett stabilare läge där ränte- och kapitalmarknaden normaliseras. En värdeuppgång eller nedgång om 5 procentenhet per balansdagen skulle medföra en påverkan på resultat före skatt på +/-137 mkr och en påverkan på eget kapital efter skatt på +/-109 mkr.

Upplysningar för väsentliga innehav

ALM Equitys väsentliga innehav i intressebolag per årsskiftet är Svenska Nyttobostäder och Aros Bostad som båda är noterade på Nasdaq First North Growth Market. Under året omklassificerades Klövern AB till finansiell anläggningstillgång.

Svenska Nyttobostäder AB (publ)

Innehavet består av 51 518 291 stamaktier vilket motsvarar cirka 39 procent av kapitalet och 39 procent av rösterna. Redovisat värde för det totala innehavet uppgår per årsskiftet till 1 838 mkr.

Under 2023 har Svenska Nyttobostäder bidragit med ett negativt resultat om -291 mkr och följande transaktioner har genomförts avseende innehavet:

- förvärv av 75 000 stamaktier till ett anskaffningsvärde om 20,07 kr per stamaktie
- tilldelats 16 367 546 stamaktier som betalning för sålda fastigheter och byggrätter, teckningskurs 50 kr per stamaktie och anskaffningskurs 24,40 kr per stamaktie
- konverterat innehavet i preferensaktier till stamaktier där två stamaktier erhölls per varje preferensaktie, teckningskurs 50 kr per stamaktie och anskaffningskurs 25,40 kr per stamaktie
- tilldelats 2 787 956 stamaktier i en företrädesemission till en teckningskurs om 35 kr per stamaktie och en anskaffningskurs om 25,80 kr per stamaktie
- skrivit ned innehavet med 64 mkr efter nedskrivningsprövning i årsbokslutet via diskonterad kassaflödesmodell.

Efter årets transaktioner uppgår den bokförda snittkursen till 35,67 kr per stamaktie att jämföra med årsbokslutets nedskrivningsprövning där den diskonterade kassaflödesvärderingen uppgick till 36,21 kr per stamaktie. Aktiekursen per bokslutsdagen uppgick till 14,10 kr per stamaktie vilket är betydligt lägre än kassaflödesvärderingen. Börskursen bedöms dock inte spegla det långsiktiga värdet i bolaget utan en ögonblicksbild baserad på mycket låg handel i aktien. Det bedöms därmed inte föreligga några ytterligare nedskrivningsbehov på det bokförda värdet per årsskiftet.

Det bokförda värdet följs upp kvartalsvis utifrån en diskonterad kassaflödesvärdering för att bedöma nyttjanderättsvärdet utifrån den information som finns tillgänglig i bolagets rapportering. ALM Equity bedömer att det är en fortsatt långsiktigt värdeskapande tillgång som innehar en väl positionerad fastighetsportfölj med goda förutsättningar att möta rådande marknadsförutsättningar. När bolaget numera har full rådighet över de ej byggstartade byggrätterna har de också möjlighet att anpassa och utveckla i den takt det rådande omvärldsläget tillåter.

Aros Bostadsutveckling AB

Innehavet består av 14 516 380 stamaktier och 2 263 161 preferensaktier B vilket motsvarar cirka 27 procent av kapitalet och 27 procent av rösterna.

Utöver detta innehar ALM Equity konvertibler omfattande möjlighet att konvertera dessa till 2 141 725 stamaktier, dessa redovisas som andel i intressebolag och värderas tillsammans med övrigt innehav i Aros. Vid nyttjande av samtliga konvertibler uppgår innehavet till cirka 29 procent av kapitalet och 29 procent av rösterna. Det redovisade värdet för det totala innehavet uppgår per årsskiftet till 835 mkr.

Under 2023 har Aros Bostad bidragit med ett negativt resultat om 45 mkr och följande transaktioner har genomförts avseende innehavet:

- sakutdelning av 1 071 499 stamaktier i Aros Bostad till stamaktieägare i ALM Equity
- sålt 400 000 stamaktier och 890 000 preferensaktier till extern part till ett värde om ca 65 mkr, motsvarande 37 kr per stamaktie och 75 kr per preferensaktie.
- erhållit 583 333 stamaktier och 425 630 konvertibler i samband med att ett projekt frånträtts tredje kvartalet, teckningskurs 60 kr per stamaktie/konvertibel och en anskaffningskurs om 26,10 kr per stamaktie/konvertibel
- konverterat 5 462 076 konvertibler till stamaktier till en anskaffningskurs om 26,70 kr per stamaktie
- erhållit 1 716 095 konvertibler i samband med att två projekt frånträtts fjärde kvartalet, teckningskurs 60 kr per konvertibel och en anskaffningskurs om 26,80 kr per konvertibel

Efter årets transaktioner uppgår den bokförda snittkursen till 39,24 kr per stamaktie och 80 kr per preferensaktie B att jämföra med med årsbokslutets nedskrivningsprövning där den diskonterade kassaflödesvärderingen uppgick till 40,40 kr per stamaktie och 100 kr per preferensaktie. Aktiekurserna uppgick vid årets slut till 32,50 kr per stamaktie och 83 kr per preferensaktie B. Det bedöms inte föreligga några nedskrivningsbehov på det bokförda värdet baserat på den kassaflödesvärdering som tagits fram för att bedöma nyttjanderättsvärdet utifrån den information som finns tillgänglig i bolagets rapportering.

Det bokförda värdet följs upp kvartalsvis utifrån en diskonterad kassaflödesvärdering för att bedöma nyttjanderättsvärdet utifrån den information som finns tillgänglig i bolagets rapportering. ALM Equity bedömer att det är en fortsatt långsiktigt värdeskapande tillgång som innehar en väl positionerad projektportfölj med goda förutsättningar att möta rådande marknadsförutsättningar.

Klövern AB

Innehavet bestod vid ingången av året av 89 536 450 stamaktier motsvarande cirka 46 procent av kapital och röster med ett redovisat värde om 3 573 mkr.

Under året har Klövern bidragit med ett negativt resultat om 252 mkr under perioden som det klassificerats som intressebolag och följande transaktioner har genomförts:

- nedskrivning av innehavet med 801 mkr till följd av initierad transaktion med Nrep.
- avyttring av 51 procent av innehavet till Nrep mot en köpeskilling om 1 161 mkr, inkluderat ovan nedskrivning av redovisade värden medförde transaktionen en resultateffekt om -723 mkr.

Innehavet omklassificerades under tredje kvartalet 2023 till Finansiell anläggningstillgång till följd av att ägarandel understiger 20 procent och inflytandet över bolaget har minskat efter genomförd transaktion med Nrep, mer information om det kvarvarande innehavet återfinns i not 24.

Redovisningsprinciper Bedömningar, Uppskattningar

NOT 22 Andelar i intressebolag forts.

	Svenska Nyttobostäder AB (publ)		Klövern AB		Arcs Bostadsutvecklings AB (publ)	
Balansräkning, mkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar						
Anläggningstillgångar	4 460	4 896	-	9 337	193	189
Omsättningstillgångar	2 621	127	-	208	2 348	2 495
Summa tillgångar	**7 081**	**5 023**	**-**	**9 545**	**2 541**	**2 684**
Eget kapital och skulder						
Eget kapital inklusive minoritetens andel	3 363	1 607	-	7 816	1 786	1 564
Långfristiga skulder	1 371	3 084	-	881	348	169
Kortfristiga skulder	2 347	332	-	848	405	951
Summa eget kapital och skulder	**7 081**	**5 023**	**-**	**9 545**	**2 541**	**2 684**
Resultaträkning						
Nettoomsättning	231	189	-	140	1 436	41
Rörelsens kostnader	-250	-72	-	-105	-1 353	-120
Realiserade värdeförändringar	-650	-146	-	-1 721	-	-
Resultat från andelar i intressebolag		-	-	4	74	17
Finansnetto	-202	-98	-	-83	-41	-1
Skatt	123	18	-	-20	0	-
Årets resultat	**-749**	**-110**	**-**	**-1 735**	**168**	**-63**
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	**-749**	**-110**	**-**	**-1 735**	**168**	**-63**

	Svenska Nyttobostäder AB (publ)		Klövern AB		Arcs Bostadsutvecklings AB (publ)	
Balansräkning, mkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Börsvärde						
Totalt värde	1 936	3 426	n/a	n/a	2 457	2 614
Koncernens andel	726	1 372	n/a	n/a	660	635
Koncernens ägarandel i %	39	41	-	47	27	23
Ingående redovisat värde	**1 799**	**3 315**	**3 573**	**-**	**857**	**-**
Årets anskaffningar	534	-	-	8	74	857
Koncernens kapitalandel	-291	-10	-252	-790	45	-3
Aktieägartillskott	-	-	-	4 355	-	-
Utdelning	-1	-6	-114	-	-24	-
Årets försäljningar	-139		-1 154		-114	
Värderingseffekter	-84	-1 500	-801	-	-3	3
Omklassificering	-	-	-1 252		-	-
Utgående redovisat värde	**1 839**	**1 799**	**-**	**3 573**	**835**	**857**

Upplysningar för enskilt oväsentliga innehav:	2023-12-31	2022-12-31
Sammanlagt redovisat värde för enskilt oväsentliga intresseföretag	**10**	**66**
Sammanlagt belopp för koncernens andel av:		
Resultat från kvarvarande verksamheter	0	0
Resultat efter skatt från avvecklad verksamhet	-	-
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	**0**	**0**

1 I koncernens andel av börsvärdet för Arcs Bostadsutveckling AB (publ) ingår inte innehavet i konvertibler eftersom de inte är utgivna och inte är en del av det totala börsvärdet för Arcs. I det redovisade värdet ingår konvertiblerna.

NOT 23 Aktier och andelar i koncernbolag

Koncernbolag är bolag som står under ALM Equitys bestämmande inflytande och redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

I samband med förvärv tillämpar ALM Equity möjligheten att göra en förenklad bedömning av huruvida det verkliga värdet av förvärvas tillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar. I de fall testet påvisar att det verkliga värdet i allt väsentligt hänför sig till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar, bedömer ALM Equity att förvärvet ska klassificeras som ett tillgångsförvärv. Vad som utgör i allt väsentligt det verkliga värdet bedöms från fall till fall.

Vid rörelseförvärv där överförd ersättning överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, så kallat förvärv till lågt pris, redovisas den direkt i årets resultat.

En väsentlig bedömning är klassificering av koncernens innehav i koncernbolag. Koncernen bedöms ha bestämmande inflytande över majoriteten av innehaven och ser dem som dotterbolag. Bedömningen grundar sig i att ALM Equity har minst 50 procent av rösterna i bolagen och en styrande projekt-, förvaltnings eller affärsplan till grund för aktieägaravtal, projektets/förvaltningens/bolagens utformning och styrning.

Bostadsrättsföreningar konsolideras in i koncernen i de fall där ALM Equity bedömer att de är under koncernens kontroll. I normalfallet bedöms tidpunkten för när koncernen inte längre har kontroll över föreningen inträffa i samband med slutkundernas tillträde i färdigställda projekt.

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Ingående redovisat värde	474	15
Förvärv	–	–
Aktieägartillskott	955	1 371
Försäljningar	–	–
Nedskrivningar	-632	-912
Utgående redovisat värde	797	474

Aktier och andelar helägda av moderbolaget

Nedanstående förteckning omfattar av moderbolaget direkt ägda aktier och andelar:

Företag	Organisationsnr	Säte	Andelar	Kapitalandel, %		Röstandel, %		Bokfört värde[1]	
				2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
ALM Commercial AB	559158-4403	Stockholm	500	100	100	100		0	0
ALM Construction Management AB	559158-4395	Stockholm	500	100	100	100		748	457
ALM Equity Admin AB	556691-4956	Stockholm	100	100	100	100		0	0
A Equity Förvaltning AB	559152-1504	Stockholm	500	100	100	100		14	14
ALM Små Bostad AB	559158-4361	Stockholm	500	100	100	100		32	0
ALM Digital AB	559158-4387	Stockholm	500	100	100	100		1	1
Elufeta Fastighet AB	556719-6968	Stockholm	1 000	100	100	100		0	0
ALM Equity Management AB	556895-0140	Stockholm	500	100	100	100		2	2
Stadsterrassen AB	559003-8203	Stockholm	500	100	100	100		0	0
A Equity Finans Holding AB	559136-6744	Stockholm	500	100	100	100		0	0
Summa helägda andelar								797	474

1 Bokfört värde och finansiell information uppgår i vissa fall till 0 mkr då dessa understiger 500 kr och därmed avrundas neråt.

Andelar i koncernbolag redovisas i moderbolaget till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i både hel- och delägda bolag. Koncernbolagens verksamheter är framför allt att äga och förvalta aktier och fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

ALM Små Bostad AB är moderbolag för en bolagsstruktur som arbetar inom branschområdet Fastighetsutveckling. Majoriteten av koncernbolagen direkt under ALM Små Bostad AB representerar topholdingbolag i bolagsstrukturer upprättade för verksamhetens fastighetsutvecklingsprojekt. Grundstrukturen består av en bostadsrättsförening alternativt en ekonomisk förening och/eller ett fastighetsbolag. Det är i dessa strukturer som fastigheterna återfinns. Bolagsstrukturerna består av olika antal bolag beroende på projektens/fastigheternas storlek och omfattning.

A Equity Förvaltning AB är moderbolag för en bolagsstruktur som äger ALM Equitys intressebolag och övriga finansiella tillgångar vilka består av innehaven Svenska Nyttobostäder AB (publ), Åkos Bostadsutveckling AB (publ) och Klövern AB.

ALM Construction Management AB är moderbolag för bolag inom branschområdet Entreprenad där bland annat bolagen 2xA Entreprenad AB, Järntorget Bygg AB och Bomodul i Bodafors AB ingår.

ALM Digital AB äger ALM Equitys andel i innehavet i Your Block AB som arbetar inom branschområdet digitala tjänster.

Anställda inom koncernen, bortsett från bolagets VD, återfinns i ALM Equity Management AB, ALM Små Bostad Management AB, 2xA Entreprenad AB, Järntorget Bygg AB, Bomodul i Bodafors AB och Ekonomipartner i Trenäs AB.

Under räkenskapsåret har det delats ut 67 (98) mkr från bolagets koncernbolag till innehavare utan bestämmande inflytande.

Se not 41 för ALM Equitys indirekt ägda aktier och andelar i koncernbolag.

NOT 24 Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar består av det kvarvarande innehavet i Klövern som i tredje kvartalet 2023 omklassificerades från andelar i intresseföretag, se not 22 Andelar i intresseföretag. Per årsskiftet uppgick innehavet till 29 182 659 aktier motsvarande 19 procent av aktierna och rösterna. Efter riktade nyemissioner upp till 1 000 mkr till Nrep kommer ägarandelen uppgå till 16 procent.

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Ingående redovisat värde	–	–
Årets anskaffningar	–	–
Årets värdeförändringar[1]	15	–
Årets avyttringar	–	–
Omklassificering	1 252	–
Utgående redovisat värde	1 267	–

1 Redovisas på raden Orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen.

Finansiella anläggningstillgångar redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS värderingshierarki nivå 3. Inför bokslutet har innehavet värderats med en diskonterad kassaflödesmodell med utifrån den information som delägarna erhåller från Klövern. En positiv orealiserad värdeförändring har redovisats under året om 15 mkr sedan omklassificeringen i tredje kvartalet från Andelar i intresseföretag.

För information om värdering se not 29.

NOT 25 Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter avser de fastigheter som bolaget har kontroll över och befinner sig i skeden som föregår produktionsstart. Förvärv av exploateringsfastigheter bokas i sin helhet upp först när den juridiska äganderätten överförs vilket normalt sker i samband med att ett avtal uppfyller samtliga villkor. De är före nedskrivningar värderade till anskaffningskostnad och direkt nedlagda kostnader hänförliga till framtagande av detaljplan, konceptualisering och bygglov. De värderas enligt lägsta värdets princip vilket innebär att en fastighet tas upp till det lägsta av anskaffningskostnad inklusive aktiverade kostnader och beräknat nettoförsäljningsvärde.

Nettoförsäljningsvärdet är det bedömda försäljningspriset efter avdrag för upp-skattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning. Försäljningsvärdet bedöms kvartalsvis varav minst en gång om året av en extern värderingsman. I bedömningen är den väsentligaste inputen bedömda intäkter, kostnader, typ av produkt, område och avkastningskrav. Värderingen utgår sedan från nuvärdesberäknade kassaflöden.

Koncernens fastighetsinnehav för utveckling redovisas som omsättningstillgångar, då innehavet innefattas i koncernens normala verksamhetscykel och bedöms ingå i ett bostadsprojekt och/eller ha kundtillträde inom 2–5 år. En exploateringsfastighet omklassificeras till Pågående bostadsprojekt när projektet når produktionsstart.

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Ingående redovisat värde	1 478	3 872
Nyanskaffningar	35	408
Aktiverade projektkostnader	32	92
Aktiverade räntekostnader	4	10
Påbörjade bostadsprojekt	–	-65
Avyttrade fastigheter	-1 235	-2 457
Årets nedskrivningar	-87	-266
Omklassificering projekt	32	-116
Utgående redovisat värde	259	1 478

Under 2022 frånträdde ALM Små Bostad 11 000 byggrätter som övergick till Klövern vilket minskar raden Avyttrade fastigheter med 1,6 mdkr. Samma år frånträdde de 181 byggrätter som övergick till Åros Bostad som också bidrar till minskningen på raden Avyttrade fastigheter med 636 mkr.

Totalt innefattar exploateringsfastigheter 19 (21) projekt under utveckling vid utgången av 2023. I de återstående projekten ingår 7 projekt omfattande 849 byggrätter som ingår i transaktionen med Åros Bostad men där villkor ska fullföljas innan de kan tillträdas. Under året har inga projekt tillkommit och det har inte byggstartats några delprojekt för privata bostadsmarknaden.

Bygg rätts portföljen har under året värderats både av JLL och internt vilket medfört en nedskrivning av redovisade värden om 16 mkr. Vidare har reservering gjorts för återstående projekt i transaktionen med Åros Bostad om 71 mkr till följd av att snittkursen för 2023 var betydligt lägre än transaktionens teckningskurs om 60 kr per stamaktie enligt avtalet som tecknades 2022.

NOT 26 Pågående bostadsprojekt

Pågående bostadsprojekt innefattar samtliga produktionsstartade fastighetsutvecklingsprojekt som är färdiga för den externa marknaden. De värderas enligt lägsta värdets princip vilket innebär att en fastighet tas upp till det lägsta av anskaffningskostnad inklusive aktiverade projektkostnader och beräknat nettoförsäljningsvärde.

Nettoförsäljningsvärdet är försäljningspriset efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning. Nettoförsäljningsvärdet bedöms kvartalsvis internt för att identifiera eventuella nedskrivningsbehov. I bedömningen följs projektets kalkyl upp i förhållande till faktiskt utfall och uppdaterad prognos.

Koncernens fastighetsinnehav för utveckling redovisas som omsättningstillgångar, då innehavet innefattas i koncernens normala verksamhetscykel och bedöms ha kundtillträde inom 2–5 år. Pågående bostadsprojekt är före nedskrivningar värderade till anskaffningskostnad och direkt nedlagda kostnader hänförliga till framtagande av detaljplan, konceptualisering, bygglov och produktion.

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Ingående redovisat värde	1 831	2 150
Förvärvade bostadsprojekt	–	–
Byggstartade bostadsprojekt	–	65
Pågående arbeten under året	582	1 121
Aktiverade räntekostnader	79	54
Avlämnade bostadsprojekt	-580	-1 505
Årets nedskrivningar	-7	-90
Omklassificering projekt	-35	116
Utgående redovisat värde	1 869	1 831

Under året har inga projekt/delprojekt nått produktionsstart och flyttats till Pågående bostadsprojekt, föregående år var motsvarande två projekt/delprojekt. Samtidigt har två projekt/delprojekt färdigställts och kunderna har tillträtt under året, motsvarande siffra föregående år var fyra projekt/delprojekt. Under 2022 såldes fem pågående projekt/delprojekt till Åros Bostad som slutför och levererar till slutkunder, totalt medförde det en minskning på raden Avlämnade bostadsprojekt med 645 mkr.

Redovisningsprinciper, Bedömningar, Uppskattningar

NOT 27 Andelar i bostads- och äganderätter

Andelar i bostads- och äganderätter består av de enheter som är osålda när fastighetsutvecklingsprojekt inom ALM Små Bostad är färdigställda och därmed lagerförs i koncernen under försäljningsfasen. Andelarna värderas enligt lägsta värdets princip.

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Ingående redovisat värde	108	192
Årets förvärv	–	18
Årets nedskrivningar	-6	-16
Årets försäljningar	-29	-86
Utgående redovisat värde	73	108

Årets förvärv från koncernbolag avser de enheter som var osålda i samband med att projekt färdigställts under året.

Under 2023 har 17 enheter sålts i jämförelse med 52 enheter föregående år. Andelarna har under året värderats av New Property, Fastighetsbyrån, Bo Sthlm Fastighetsmäklare och Notar samt internt vilket medfört nedskrivning av värdena med 6 mkr. Värderingarna utgår från relevanta ortprisanalyser och bedömningar av skick, läge, planlösning och standard.

NOT 28 Övriga kortfristiga fordringar

Koncernen övriga fordringar är räntefria fordringar på externa parter.

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Handpenningar fastighetsförvärv	3	8	–	–
Fastighetsutvecklingskostnader	15	17	–	–
Fordran köpare av lager	45	64	–	–
Fordran köpare av bolag/fastigheter	137	128	33	31
Momsfordringar	19	43	–	–
Förskott entreprenadverksamheten	–	11	–	–
Övriga externa fordringar	16	61	0	0
Summa	235	332	33	31

Handpenningar i samband med nyanskaffningar av fastigheter för kommande fastighetsutvecklingsprojekt är erlagda enligt avtal om förvärv som ännu inte uppnått samtliga villkor och tillträtts.

Fastighetsutvecklingskostnader avser projektkostnader i tidiga skeden för de projekt som ännu inte tillträtts.

Fordran på köpare från lager av bostadsrättsandelar innefattar fordringar på köpare som förvärvat tillträdesklara bostadsrätter men inte genomfört fullt ekonomiskt tillträde vid årsskiftet.

Fordran på köpare av bolag och fastigheter är utestående fordringar som förfaller ur ifrån att specifika villkor uppfylls.

Momsfordringar är samtliga utestående fordringar på Skatteverket.

Förskott entreprenadverksamheten består av de förskott som entreprenadbolaget 2xÅ Entreprenad betalat till leverantörer för specifika produkter, främst för all avseende modulframställning.

Övriga externa fordringar består främst av utlåning till externa parter och kvarvarande fordringar på avlämnade bostadsrättsföreningar.

NOT 29 Finansiella tillgångar och skulder

Koncernens finansiella tillgångar och skulder värderas i huvudsak till upplupet anskaffningsvärde. De tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde framgår av tabellerna nedan. Redovisat värde bedöms motsvara det verkliga värdet.

ALM Equitys exponering mot olika risker som är förknippade med de finansiella tillgångarna och skulderna beskrivs i not 30. Den maximala exponeringen för tillgångarna motsvarar det redovisade värdet av de finansiella tillgångarna.

Värdering till verkligt värde

I IFRS 13 Värdering till verkligt värde innehåller en värderingshierarki avseende indata till värderingarna. Denna värderingshierarki indelas i tre nivåer, vilka utgörs av:

Nivå 1 – Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

Nivå 2 – Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

Nivå 3 – Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata).

Nedan följer en översikt av finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet och information om kompletterande noter för mer information.

Per 31 december 2023	Not	Nivå	Teknik
Finansiella anläggningstillgångar	24	3	DCF
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	20	3	Ortpris

Obligationslån

Obligationslånen är noterade på reglerad marknad men redovisas till upplupet anskaffningsvärde då instrumentets handel är låg. Redovisat värde bedöms motsvara verkligt värde baserat på en bedömning av hur prissättning vid en potentiell ny transaktion i linje med obligationernas villkor kan ske enligt företagsledningens bedömning.

NOT 29 Finansiella tillgångar och skulder forts.

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2023

Koncernen	Värderade till verkligt värde via resultatet	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	44	–	44
Finansiella anläggningstillgångar	1 267	–	1 267
Kundfordringar	–	107	107
Övriga kortfristiga fordringar	–	156	156
Upplupna intäkter	–	7	7
Likvida medel	–	444	444
Summa	1 311	714	2 025
Finansiella skulder			
Obligationslån	–	1 600	1 600
Långfristiga räntebärande skulder	–	296	296
Övriga långfristiga skulder	–	–	–
Leasingskuld	–	12	12
Kortfristiga räntebärande skulder kreditinstitut	–	1 464	1 464
Efterställda räntebärande reverslån	–	19	19
Leverantörsskulder	–	35	35
Övriga kortfristiga skulder	–	136	136
Upplupna kostnader	–	216	216
Summa	–	3 778	3 778

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2022

Koncernen	Värderade till verkligt värde via resultatet	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	45	–	45
Finansiella anläggningstillgångar	–	–	–
Kundfordringar	–	135	135
Övriga kortfristiga fordringar	–	216	216
Upplupna intäkter	–	27	27
Likvida medel	–	1 073	1 073
Summa	45	1 451	1 496
Finansiella skulder			
Obligationslån	–	2 200	2 200
Långfristiga räntebärande skulder	–	427	427
Övriga långfristiga skulder	–	578	578
Leasingskuld	–	28	28
Kortfristiga räntebärande skulder kreditinstitut	–	1 425	1 425
Efterställda räntebärande reverslån	–	228	228
Leverantörsskulder	–	84	84
Övriga kortfristiga skulder	–	383	383
Upplupna kostnader	–	274	274
Summa	–	5 627	5 627

Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder som inte handlas på en aktiv marknad bestäms med hjälp av vedertagna värderingstekniker utifrån bolagets tillgängliga input och marknadsmässiga antaganden.

Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler

Verkligt värde på bostadsrättslokaler för förvaltning baseras på marknadsvärdering utifrån framtida kassaflöden. Innehavet värderas av extern värderingsman minst en gång per år, vid årsskiftet genomfördes de av New Property. Väsentlig indata för värdering är yta, läge, hyresnivåer, avkastningskrav och ortprisanalyser.

Känslighetsanalys, värdepåverkan i mkr	2023
Driftnettoförändring +/- 3 procent	1/-1
Avkastningskrav +/- 1 procent	-4/5

Finansiella anläggningstillgångar

De finansiella anläggningstillgångarna består av innehavet i Klövern, och värderingen följs upp kvartalsvis. Värderingen utgår från en diskonterad kassaflödesmodell, huvudsakliga antaganden anges nedan. Inputen kommer till stor del från tredje part vilket inte gör det möjligt att känslighetsesta alla antaganden.

Antaganden vid värdering vid årets slut	2023
Kalkylperiod (år)	12
Kalkylränta (%)	10
Inflationsbedömning (%)	2
Avkastningskrav (%)	4,9
Bedömd belåningsgrad (%)	5,0–6,15
Genomsnittligt försäljningspris per kvm (tkr)	67

Känslighetsanalys, värdepåverkan i mkr	2023
Avkastning på eget kapital +/- 1 procent	248/-194
Långsiktig inflationstakt +/- 1 procent	102/-79

NOT 29 Finansiella tillgångar och skulder forts.

I nedanstående tabell presenteras moderbolagets finansiella tillgångar och skulder.

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2023

Moderbolaget	Värderade till verkligt värde via resultatet	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Fordringar hos koncernbolag	–	2 359	2 359
Övriga kortfristiga fordringar	–	33	33
Upplupna intäkter	–	2	2
Likvida medel	–	217	217
	–	2 611	2 611
Finansiella skulder			
Obligationslån	–	1 600	1 600
Leverantörsskulder	–	1	1
Skulder till koncernbolag	–	8	8
Övriga kortfristiga skulder	–	30	30
Upplupna kostnader	–	12	12
	–	1 651	1 651

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2022

Moderbolaget	Värderade till verkligt värde via resultatet	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Fordringar hos koncernbolag	–	4 033	4 033
Övriga kortfristiga fordringar	–	31	31
Upplupna intäkter	–	6	6
Likvida medel	–	740	740
	–	4 810	4 810
Finansiella skulder			
Obligationslån	–	2 200	2 200
Leverantörsskulder	–	1	1
Skulder till koncernbolag	–	388	388
Övriga kortfristiga skulder	–	30	30
Upplupna kostnader	–	14	14
	–	2 613	2 613

Moderbolagets finansiella tillgångar och skulder

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden.

I moderbolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

NOT 30 Finansiella risker

Koncernen inom ALM Equity utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker; kreditrisk, marknadsrisker (valutarisk, ränterisk och annan prisrisk) och likviditetsrisk. Koncernens övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. För mer information om ALM Equitys risker och riskhantering se sida 51-55.

Koncernens finansiella transaktioner och risker kontrolleras centralt genom koncernens verkställande direktör och CFO. Den övergripande målsättningen för finansiella risker är att tillhandahålla kostnadseffektiv finansiering och likvidhantering samt säkerställa att alla betalningsåtaganden hanteras i rätt tid.

Styrelsen upprättar skriftliga principer såväl för den övergripande riskhanteringen som för specifika områden såsom kreditrisker, valutarisker, ränterisker, refinansieringsrisker, likviditetsrisker samt användning av derivatinstrument och placering av överlikviditet.

Likviditets- och finansieringsrisk

Koncernens finansiering består primärt av eget kapital, icke räntebärande samt räntebärande skulder såsom banklån, obligationslån och byggkreditiv. Moderbolaget har per årsskiftet utestående obligationslån om 1 600 mkr. Övriga räntebärande och icke räntebärande skulder är upplagna direkt av framför allt koncernens fastighetsägande koncernbolag. Motparter är svenska affärsbanker, institutioner, privata investerare, leverantörer och privatkunder. Vissa lån löper med särskilda åtaganden om upprätthållande av exempelvis Loan to Value och Equity Ratio. Det innebär att kreditgivare kan ges rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfylls av låntagaren. ALM Equity har i stor utsträckning avtalet bort krav på finansiella åtaganden (s.k. covenants) vid ingående av finansieringsavtal och företaget uppfyller samtliga finansiella åtaganden som avtalats.

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder. Styrelsen hanterar likviditetsrisker genom att kontinuerligt följa upp kassaflöde och likviditetsprognos för att reducera likviditetsrisken och säkerställa betalningsförmågan. I projekt under utveckling eftersträvas hög andel kortfristig räntebärande finansiering och att projekten är fullt finansierade innan entreprenad avropas. Förvaltningsobjekt finansieras med lång räntebärande finansiering. För att förstärka säkerheten att klara oförutsedda likviditetsbehov kvarstår ytterligare likvida medel i moderbolaget.

Med finansieringsrisk avses risken att likvida medel inte finns tillgängliga och att finansiering bara delvis eller inte alls kan erhållas alternativt till förhöjd kostnad. Risken hanterar bolaget genom kontinuerlig kontroll av bolagets likviditet och finansiella position genom utvecklade finansiella modeller på kort och lång sikt. Koncernen använder flera finansieringskällor, arbetar med flera motparter och olika typer av instrument vilket minskar effekterna om någon motpart eller finansieringskälla tillfälligt sinar.

Koncernens kontraktsenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen längre ned. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Koncernen har både lång- och kortfristiga obligationslån och lån från kreditinstitut. Leasingskulder klassificeras som långsiktiga lån. Tillgångarna inom ALM Småa Bostad som genomför fastighetsutvecklingsprojekt klassificeras som kortfristiga. I enlighet med detta anses även övriga projektrelaterade skulder vara kortfristiga.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken att en kund eller en motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka koncernen en finansiell förlust. ALM Equitys kredit- och motpartsrisker består i att leverantörer, partners eller kunder inte kan fullgöra sina åtaganden eller betalningar enligt avtal. I samband med tecknande av avtal kompletteras dessa vid behov med säkerheter i form av garantier, försäkringar, borgen, panter, moderbolagsborgen eller liknande. ALM Equity arbetar löpande med att följa och utvärdera motparternas finansiella ställning.

Totalt i hela koncernen är kreditriskexponeringen begränsad. I koncernen är kreditrisken fördelad på ett stort antal motparter. Det kan i samband med transaktioner finnas en kreditriskexponering mot enskilda parter. Vid sådana tillfällen görs en riskbedömning och om det bedöms nödvändigt tas extra säkerheter in för att minimera kreditrisken.

Koncernen har fastställda riktlinjer för att säkra att avtal ingås med kunder som har lämplig kreditbakgrund. Kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning. ALM Equity definierar ökning av kreditrisk om kunden är 60 dagar sen till betalning. En finansiell tillgång anses vara i fallissemang när kunden är 90 dagar sen till betalning. Kreditvärdigheten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god och inga väsentliga kreditförluster är identifierade. Individuell bedömning görs löpande för att avgöra om fordran ska bokas som befarad. Under 2023 har kreditförluster om 0 (3,5) mkr konstaterats, 3,3 (0,5) mkr har bokats befarade och 0 (8,6) mkr har återförts efter slutlig uppgörelse och redovisas i rörelseresultatet.

Mkr	Koncernen Kundfordran Bruttoredovisad	Kreditförlust reservering	Kundfordran Nettoredovisad
Ej förfallna kundfordringar	44	–	44
Förfallna kundfordringar 1 - 30 dagar	1	–	1
Förfallna kundfordringar 31 - 90 dagar	30	–	30
Förfallna kundfordringar >90 dagar	37	-5	32
Summa kundfordringar	**112**	**-5**	**107**

Koncernen tillämpar den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster för kund- och hyresfordringar. Det innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga kund- och hyresfordringar. Reservering för förväntade kreditförluster beräknas genom en förlustandels modell som baseras på historiska kreditförluster och framåtriktad information. Kunderna inom koncernens respektive verksamheter har i mångt och mycket likartade riskprofiler, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder inom respektive verksamhet. Vid större enskilda fordringar görs bedömningen per motpart. En fordran skrivs bort när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och alla aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats. Indikatorer på att det inte finns någon rimlig förväntan om återbetalning inkluderar bland annat att avtalsenliga betalningar är mer än 180 dagar försenade.

De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av i huvudsak likvida medel, låneavtal och uppdragsavtal. Koncernen tillämpar en ratingmetod som baseras på motpartens bedömda rating och förlust given fallissemang för beräkning av förväntade kreditförluster.

Moderbolaget tillämpar motsvarande nedskrivningsmetod som koncernen för förväntade kreditförluster på kortfristiga och långfristiga fordringar på koncernföretag.

Finansiell kreditrisk

Motparter i kassatransaktioner är endast finansiella institutioner med hög kreditvärdighet.

Marknadsrisker

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. De marknadsrisker som påverkar koncernen utgörs av ränterisk och av aktiekursrisk. I dagsläget har koncernen inte några lån eller innehav som exponerar koncernen för valutarisk eller annan prisrisk.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Räntekostnader utgör en betydlig del av koncernens kostnader. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer och förändringar som påverkar ALM Equitys finansieringskostnad.

Ränterisk definieras som risken för resultat- och kassaflödespåverkan, genom förändring av marknadsräntan. För att öka förutsägbarheten i koncernens finansiella kostnader har ALM Equity möjlighet att använda räntederivat. Inga räntederivat nyttjas per årsskiftet, inte heller per jämförelseåret.

Skulderna till kreditinstitut löper med antingen fast ränta, helt rörlig ränta eller kopplat till STIBOR. Räntan på låneskulder var per den 31 december 2023 i spannet 7,07 -9,80 procent med en genomsnittsränta på 7,68 procent.

En ränteuppgång eller nedgång om 1 procentenhet per balansdagen skulle medföra en påverkan på resultat före skatt på +/-18 (+/-19) mkr och en påverkan på eget kapital efter skatt på +/-14 (+/-15) mkr.

ALM Equity har totalt 1 600 mkr i utestående obligationslån per årsskiftet. Obligationen 2020/2025 om 600 mkr löper med rörlig ränta om STIBOR 3m + 7,25 procent med förfallodag den 15 juni 2025. Obligationen 2021/2026 om 1 000 mkr löper med en ränta om STIBOR 3m + 6,50 procent med förfallodag 2026-06-17. Samtliga räntebetalningar sker kvartalsvis och alla obligationer är noterade på Nasdaq OMX Stockholm.

Aktiekursrisk

För aktier i noterade bolag ger aktuell handelsplats löpande indikation på värdet av innehavet. En kortsiktig nedgång av börsvärdet behöver inte betyda att den långsiktiga bedömningen av innehavets värde ska skrivas ned. Bolagets noterade aktieinnehav redovisas enligt kapitalandelsmetoden och nedskrivningsprövas vid behov. En indikation att det bokförda värdet behöver nedskrivningsprövas är om börsvärdet varaktigt understiger det bokförda värdet. För det fall de noterade innehavens bokförda värden förändras med 5 procent får det påverkan på resultat och eget kapital med +/- 109 (133) mkr. Under 2023 skrevs anskaffningsvärdet i innehavet i Svenska Nyttobostäder ned med 64 mkr efter nedskrivningsprövning enligt IAS 36.

NOT 30 Finansiella risker forts.

Kapitalhantering

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att upprätthålla en över tiden optimal tillgångs- och kapitalstruktur som är väl anpassad till koncernens verksamheter. Kapital definieras som eget kapital, vilket uppgår till 2 972 (5 756) mkr. Det finns inga uttalade finansiella mål i koncernen.

Under året har ingen förändring skett i koncernens kapitalhantering. Ingel av koncernföretagen står under externa kapitalkrav.

Kriget i Ukraina och omvärldsfaktorer

Effekterna från förändrade omvärldsfaktorer till följd av kriget i Ukraina och tidigare pandemi som drev upp inflation och ränta har fått ordentligt genomslag under 2023. Samtidigt är uppfattningen att ökningen av inflation och räntenivåer har stannat av och indikerar på en vändning under 2024. För portföljbolagen hanteras kapitalstrukturerna utifrån förutsättningarna på finansmarknaden med högre räntenivåer och krav på större tillskott av eget kapital för finansiering och refinansiering i verksamheterna. De senaste årens omformning av ALM Equity har medfört att en stor del av fastighetstillgångarna nu ligger via aktier i noterade eller onoterade innehav. Med innehaven är likviditetspåverkan från strategiska transaktioner än mer väsentligt än tidigare.

Löptidsanalys[1]

Koncernen 2023-12-31	<6 mån	6–12 mån	1–3 år	3–5 år	>5 år	Totalt
Leasingskulder	6	6	12	–	–	24
Obligationslån	87	87	1 785	–	–	1 958
Skulder till kreditinstitut	1 527	422	104	2	2	1 857
Efterställda räntebärande reverslån	8	–	16	–	–	24
Skulder intresseföretag	773	–	–	–	–	773
Leverantörsskulder	35	–	–	–	–	35
Övriga kortfristiga skulder	86	91	–	–	–	177

Löptidsanalys[1]

Koncernen 2022-12-31	<6 mån	6–12 mån	1–3 år	3–5 år	>5 år	Totalt
Leasingskulder	5	5	17	5	–	32
Obligationslån	111	711	1 930	–	–	2 753
Övriga långfristiga skulder	–	–	610	–	–	610
Skulder till kreditinstitut	770	1 020	149	2	3	1 944
Efterställda räntebärande reverslån	–	177	94	–	–	271
Leverantörsskulder	84	–	–	–	–	84
Övriga kortfristiga skulder	373	31	–	–	–	404

Löptidsanalys[1]

Moderbolaget 2023-12-31	<6 mån	6–12 mån	1–3 år	3–5 år	>5 år	Totalt
Obligationslån	87	87	1 785	–	–	1 959
Skulder hos koncernbolag	6	–	–	–	–	6
Övriga kortfristiga skulder	31	–	–	–	–	31

Löptidsanalys[1]

Moderbolaget 2022-12-31	<6 mån	6–12 mån	1–3 år	3–5 år	>5 år	Totalt
Obligationslån	111	711	1 930	–	–	2 753
Skulder hos koncernbolag	368	–	–	–	–	368
Övriga kortfristiga skulder	41	–	–	–	–	41

1 På rader för räntebärande skulder inkluderas räntor till förfall för respektive period.

NOT 31 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	3	10	2	6
Upplupna avtalsintäkter entreprenad	2	13	–	–
Upplupna avtalsintäkter fastighetsutveckling	0	–	–	–
Övriga upplupna intäkter	2	4	–	–
Förutbetalda obligationskostnader	14	23	14	23
Övriga förutbetalda kostnader	9	13	2	2
	30	63	18	31

För mer information om avtalsintäkter för fastighetsutveckling och entreprenad, se not 4.

NOT 32 Övriga kortfristiga tillgångar

ALM Equitys övriga kortfristiga tillgångar består av aktier i Svenska Nyttobostäder AB (publ) som har erhållits i förskott för pågående projekt och som ska sakutdelas till de externa investerarna i projektbolagen vid fullgjord leverans och projektavslut. Sakutdelningen bedöms minska det egna kapitalet med totalt 503 mkr. Det är främst allt minoritetens investering i preferenskapital i projektbolagen som ger rätt till vinstutdelning vid projektavslut.

Med anledning av att dessa aktier bedöms ha delats ut inom 12 månader och ALM Equity inte står risk i upp- eller nedgång på dessa så redovisas de inte som en del av bolagets intresseinnehav i Svenska Nyttobostäder. Redovisat värde uppgår till anskaffningsvärde.

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Ingående redovisat värde	–	–
Årets anskaffningar	765	–
Årets sakutdelning	-189	–
Årets avyttringar	-128	–
Omklassificeringar	55	–
Utgående redovisat värde	503	–

NOT 33 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel[1]	444	1 073	217	740
	444	1 073	217	740

1 Likvida medel i både koncernen och moderbolaget består endast av tillgodohavanden i bank.

NOT 34 Eget kapital

Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

Koncernen	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital
Per den 1 januari 2022	10 629 872	14 223 772	249	1 733
Nyemission 2022-05-31	28	–	–	–
Fondemission 2022-05-31	–	106 299	1	–
Teckningsoptioner 2022-10-31	85 090	–	1	29
Omklassificering	–	–	–	43
Aktieägartillskott minoritet	–	–	–	50
Per den 31 december 2022	**10 714 990**	**14 330 071**	**251**	**1 855**
Nyemission 2023-07-17	288 173	–	2	116
Omklassificering	–	–	–	6
Aktieägartillskott minoritet	–	–	–	-516
Per den 31 december 2023	**11 003 163**	**14 330 071**	**253**	**1 461**

Aktiekapital

Per den 31 december 2023 omfattades det registrerade aktiekapitalet av 25 333 234 aktier enligt fördelningen på aktieslagen ovan. Preferensaktierna medför en röst per aktie och stamaktierna tio röster per aktie på årsstämman.

Utdelning

Preferensaktierna har företrädesrätt till utdelning framför stamaktierna, men ALM Equity bedömer att ingen avtalsmässig förpliktelse finns att betala utdelning till innehavarna av preferensaktier vid tidpunkten för utgivandet av preferensaktier. Utdelning till preferensaktieägarna är beroende av beslut av bolagsstämman. ALM Equity kan därför inte garantera framtida utdelning till preferensaktieägarna. Mot bakgrund av detta har preferensaktierna klassificerats som eget kapital.

På senaste bolagsstämman beslutades en utdelning om 8,40 kr årligen per preferensaktie vilket innebär en företrädesrätt till utdelning för preferensaktier uppgående till 30 mkr per 31 december 2023 (30 mkr per 31 december 2022).

Utdelning till moderbolagets aktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns. I de koncernbolag där preferensaktieägare tillskjutit ovillkorade aktieägartillskott har dessa företräde till utdelning vid slutavräkning i vinstgivande fastighetsutvecklingsprojekt motsvarande tillskjutet belopp samt avkastning. Om ett projekt däremot redovisar underskott ska denna preferens reduceras med motsvarande belopp.

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av företagets ägare, tex. överkurs vid aktieteckning samt kapitaltillskott i de delägda dotterbolagen. Avkastningen på kapitalet tas löpande över eget kapital. Kapitalet inklusive avkastning har preferens vid återbetalning av fritt eget kapital i dotterbolagen före eventuell vinstutdelning. Tillskottskapitalet samt avkastning återbetalas vid slutavräkning av vinstgivande fastighetsutvecklingsprojekt. Om projektet redovisar underskott reduceras återbetalningen med dessa underskott. I samband med nyemissioner bokas transaktionskostnader över eget kapital mot övrigt tillskjutet kapital.

Teckningsoptioner

Under 2022 inföll sista tillfället för teckning av aktier inom det incitamentsprogram för anställda som verkställdes 2017 med villkoren att varje teckningsoption gav rätt att teckna en stamaktie i företaget till en teckningskurs om 368 kronor. I samband med den sista teckningsperioden och programmets förfall ökade företagets eget kapital med 30 mkr och det tillkom 85 090 stamaktier i moderbolaget. Det återköples 45 087 teckningsoptioner till marknadsmässigt värde fastställt genom Black&Scholes modellen av oberoende värderingsman.

Det kvarstår ett incitamentsprogram från 2021 för anställda omfattande 100 000 teckningsoptioner. Varje teckningsoption ger rätt att teckna en stamaktie i företaget till en teckningskurs om 1 250 kronor. Teckning av aktier i enlighet med villkoren kan endast ske per den 30 september 2026. Optionerna har tecknats till marknadsvärde fastställt genom Black&Scholes modellen av oberoende värderingsman.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna ökar företagets aktiekapital med högst 1 mkr fördelat på 100 000 aktier vilket då motsvarar en utspädningseffekt på cirka 0,4 procent på samtliga aktier och cirka 0,9 procent på stamaktier.

Redovisningsprinciper, Bedömningar, Uppskattningar

NOT 35 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda leasingintäkter	4	1	–	–
Övriga förutbetalda intäkter	3	0	–	–
Upplupna räntekostnader	12	35	6	6
Upplupna kostnader fastighetsutveckling	140	169	–	–
Personalrelaterade kostnader	14	25	2	3
Övriga poster	50	45	5	5
	223	275	13	14

För information om avtalskostnader för fastighetsutveckling och entreprenad, se not 5.

NOT 36 Tillkommande kassaflödesupplysningar

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	14	19	–	–
Resultat kapitalandel intresseobolag	1 318	2 304	–	–
Resultat från transaktioner med bolagda aktier	-317	-1 976	–	–
Reserveringar	7	305	–	–
Övriga poster	-65	-5	–	–
	1 457	647	–	–

Koncernen – Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2022-01-01	2022		2022-12-31	2023		2023-12-31
	Förvärvade skulder	Kassaflödespåverkande	Ej kassaflödespåverkande		Förvärvade skulder	Kassaflödespåverkande	Ej kassaflödespåverkande	
Obligationslån – långfristiga	2 200	–	–	-600	1 600	–	–	1 600
Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	439	–	-12	–	427	–	-2	-129	296
Obligationslån – kortfristiga	–	–	–	600	600	–	-600	–	0
Kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	2 022	–	797	-1 394	1 425	–	348	-309	1 464
Efterställda räntebärande reverslån	333	–	-54	-41	228	–	-9	-200	19
	4 994	–	721	-1 435	4 280	–	-263	-638	3 379

Moderbolaget – Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2022-01-01	2022		2022-12-31	2023		2023-12-31
	Förvärvade skulder	Kassaflödespåverkande	Ej kassaflödespåverkande	Totalt	Förvärvade skulder	Kassaflödespåverkande	Ej kassaflödespåverkande	
Obligationslån – långfristiga	2 200	–	–	-600	1 600	–	–	–	1 600
Obligationslån – kortfristiga	–	–	–	600	600	–	-600	–	–
	2 200	–	–	–	2 200	–	-600	–	1 600

Kommentarer till ej kassaflödespåverkande poster

Ej kassaflödespåverkande poster för 2023 kommer främst från bolag som avyttrades i transaktionen med Svenska Nyfiboslåder och konvertering av efterställda räntebärande reverslån till ovillkorade aktieägartillskott i projektbolag i samband med avslut.

Den största delen för koncernen under 2022 kommer från bolag som avkonsoliderades i och med affärerna med Klövern och Atros Bostad. För moderbolaget avser förändringen en omklassificering av ett obligationslån om 600 mkr från långfristigt till kortfristigt då del förfall till betalning 2023-12-30.

NOT 37 Upplysningar med närstående

Moderbolaget hade vid årsskiftet på dotterbolagen utestående fordringar om 2 389 (4 033) mkr och skulder om 8 (368) mkr.

Konsulttjänster Klövern

ALM Equity och Klövern har en överenskommelse att till marknadsmässiga villkor hyra personal från varandra under en övergångsperiod samt köpt redovisningstjänster. Totalt under 2023 har ALM Equity köpt tjänster för 3 mkr och sålt tjänster för 4 mkr.

Entreprenadavtal Klövern

Under 2023 har 2xA Entreprenad tecknat två totalentreprenadavtal med Klövern omfattande ett värde om 430 mkr. Upphandlingen har skett till marknadsmässiga villkor. Under 2023 har ALM Equity fakturerat entreprenadtjänster för 25 mkr.

Transaktion Åros Bostad

Extra bolagsstämma den 10 maj 2023 beslutade om sakutdelning av stamaktier i Åros Bostad i enlighet med överenskommelse i samband med strukturaffären förra året där byggrätter överlåts mot aktier i Åros Bostad. Sakutdelningen omfattade 1 071 496 stamaktier, motsvarande cirka 1,9 procent av det totala antalet stamaktier i Åros Bostad och cirka 11,2 procent av ALM Equitys indirekta innehav av stamaktier i bolaget. Utdelningen skedde med en stamaktie i Åros Bostad per 1:o innehavda stamaktier i ALM Equity, motsvarande en utdelning om totalt cirka 39 mkr. Efter årets transaktioner har ALM Equity genom koncernbolag ett indirekt aktieinnehav i Åros Bostad uppgående till 14 516 380 stamaktier, 2 263 161 preferensaktier och 2 141 725 konvertibler, motsvarande en ägarandel om 27 procent.

ALM Små Bostad har under året levererat tre projekt till Åros Bostad för vilka det erhållits 583 333 stamaktier och 2 141 725 konvertibler i ersättning i enlighet med avtalet 2022. Teckningskurs för samtliga uppgick till 60 kr per stamaktie/konvertibel och anskaffningskursen till 28,10 respektive 26,80 kr per stamaktie/konvertibel. Totalt medförde dessa fastigheter resultateffekter om -74 mkr under året till följd av framförallt den lägre anskaffningskursen.

Ändrad kapitalstruktur Svenska Nyttobostäder

Svenska Nyttobostäder beslutade på extra bolagsstämma den 22 mars 2023 att anta förslaget om förändring av deras kapitalstruktur och finansieringsmodell. Befintliga preferensaktieägare erbjöds att konvertera sina preferensaktier till stamaktier, där en preferensaktie gav rätt till två stamaktier, samt att investerarnas åtagande om tillskott för kommande fastigheter blir i stamaktier istället för preferensaktier. Anslutningsgrad för utbyteserbjudandet blev 82 procent, motsvarande totalt 18 041 206 nya stamaktier som ersatt 9 020 603 preferensaktier. ALM Equity konverterade samtliga preferensaktier där anskaffningskursen 25,40 kr per stamaktie medför ett negativt resultat om 58 mkr.

Förändrade förvärvsavtal Svenska Nyttobostäder

I samband med Svenska Nyttobostäders utbyteserbjudande genomfördes förändringen av villkoren för bolagets avtalade leveranser från ALM Små Bostad. Svenska Nyttobostäder tillträdde under andra kvartalet 13 projekt som byggrätter istället för som färdigställda fastigheter i enlighet med de ursprungliga förvärvsavtalen. Betalning skedde med nyemitterade stamaktier till ett värde om cirka 1 270 mkr.

Fastigheter i pågående produktion färdigställs enligt tidigare upplägg med skillnaden att nyemitterade stamaktier motsvarande 35 procent av det sedan tidigare överenskomna överförsäljningsvärdet förmedlats i förskott. De aktierna är pantsatta tills leveranserna är fullgjorda. Per årsskiftet uppgick förskottet till 773 mkr och har redovisats som skuld till intressebolag.

Till följd av att börskursen vid tillträdestillfället uppgick till 24,40 kr per stamaktie, jämfört med teckningskursen 50 kr per stamaktie fick det en samlad negativ resultateffekt av förändringarna av förvärvsavtalen om -627 mkr varav minoritetens andel är -627 mkr. Aktier i Svenska Nyttobostäder hänförliga till externa investerare för fastigheter i pågående produktion redovisas som Övriga kortfristiga tillgångar fram till tidpunkten för tillträde av respektive fastighet. Mer information i not 32.

Företrädesemission och kreditfaciliteter Svenska Nyttobostäder

I samband med att Svenska Nyttobostäder genomförde företrädesemissionen om 204 mkr tecknade ALM Equity 2 787 954 stamaktier till en teckningskurs om 35 kr per aktie. I samband med företrädesemissionen kvittades den kreditfacilitet som ställdes ut från ett dotterbolag till ALM Equity mot emissionsbetalningen, totalt omfattade det ett belopp om 31 mkr inklusive ränta. Anskaffningskursen uppgick till 25,80 kr per aktie, vilket påverkar resultat med en negativ effekt om -26 mkr. Efter den riktade emissionen och utbytesförfarandet har ALM Equity en ägarandel i Svenska Nyttobostäder om cirka 39 procent.

Vid årsskiftet lämnade ALM Equity en ny kreditfacilitet om 67 mkr varav 15 mkr har utnyttjats. Denna ämnes återbetalas senast under 2025.

Tillförordnad vd i Svenska Nyttobostäder

Fredrik Arpe, vice vd i ALM Equity, kvarstår som tillförordnad vd för Svenska Nyttobostäder och är fjärstyrelig från sin anställning i ALM Equity.

Ledning och styrelse

Till företag, där styrelsens ordförande är delägare, har det under året utbetalats totalt cirka 1 (2) mkr för beställda juridiska uppdrag främst till bostadsprojekten. Alla transaktioner har skett till marknadspris.

För information om ersättningar till ledande befattningshavare se not 6.

NOT 38 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Per den 31 december 2023 fanns skulder i koncernen på totalt 3 360 mkr för vilka det har ställts säkerheter i form av bland annat fastighetsinteckningar. Säkerheter har även ställts i form av borgensförbindelser inom koncernbolag och i moderbolaget. Utöver det garanterade ALM Equity vid årets slut att förvärva 3 osålda enheter till ett värde av 48 mkr i produktionsstartade projekt ämnade för den externa marknaden.

	Koncernen		Moderbolaget	
Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar[1]	1 560	2 602	-	-
Andelar i bostadsrättsföreningar[2]	98	343	-	-
Andelar i intresseföretag[3]	1 074	-	-	-
Företagsinteckningar	-	19	-	-
Summa ställda säkerheter	2 732	2 964	-	-

1 Varav utnyttjade fastighetsinteckningar per 31 december 2023 uppgick till 1 445 (1 559) mkr.
2 Varav upptagna lån för denna typ av utställda säkerheter uppgick till 61 (319) mkr.
3 Varav upptagna lån för denna typ av utställda säkerheter uppgick till 250 (0) mkr.

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande 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 ej är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Moderbolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intresseföretag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar kan tillämpas, i annat fall redovisas åtagandet som eventualförpliktelse.

Moderbolagets finansiella garantier består av borgensförbindelser till förmån för företag inom koncernen.

NOT 38 Ställda säkerheter och eventualförpliktelse, forts.

	Koncernen		Moderbolaget	
Eventualförpliktelser	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelser för koncern-företag	–	–	1 665	1 939
Borgensförbindelser för intresseföretag[1]	105	1 182	105	1 154
Borgensförbindelser för andra bolag som det finns ägarintresse i[1]	12	–	12	–
Borgensförbindelser för externa företag	3	3	–	–
Borgensförbindelser avseende avtal och garantier	62	97	41	66
Pågående tvister	15	–	–	–
Förvärvskostnad exploateringsavtal[2]	–	394	–	–
Summa eventualförpliktelser	197	1 676	1 843	3 159

1 *Moderbolagets åtaganden inkluderar borgensförbindelser om 105 (0) mkr för fastigheter hos intressebolaget Svenska Nyttobostäder och 0 (1 154) mkr för tidigare intressebolaget Klövern's fastigheter. Kvarvarande åtagande för Klövern ingår på raden för borgensförbindelser för andra bolag som det finns ägarintresse i och uppgår till 12 mkr.*

2 *Avser kostnader till säljare enligt exploateringsavtal efter att bindande avtal tecknats men före utbetalning.*

Koncernen är från tid till annan inblandad i diverse processer och juridiska förfaranden som uppstår i den normala affärsverksamheten. Anspråken relaterar till, men är inte begränsade till, koncernens affärspraxis, personalfrågor och skattefrågor. Vad gäller frågor som inte kräver några avsättningar anser koncernen, med utgångspunkt i för närvarande tillgänglig information, att de inte kommer att ha någon betydande negativ effekt på koncernens finansiella resultat.

ALM Equity med koncernbolag är som fastighetsägare och verksamhetsutövare enligt miljölagstiftningen ansvarig för föroreningar och andra miljöskador. För närvarande har inga väsentliga miljökrav riktats mot något av koncernbolagen och ALM Equity har inte heller identifierat några väsentliga miljörisker. Information om ALM Equitys arbete för miljön och ett hållbarare samhälle finns på sida 24-42.

NOT 39 Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition (KR)

	Moderbolag
Till årsstämmans förfogande står:	
Balanserade vinstmedel inkl. överkursfond	2 400 723 679
Årets resultat	-852 171 650
	1 548 552 029
Disponeras på följande sätt:	
Till stamaktieägarna utdelas	–
Till nuvarande preferensaktier utdelas	120 372 596
I ny räkning överföres	1 428 179 433
	1 548 552 029

Enligt styrelsens förslag till årsstämman

Styrelsen föreslår ingen utdelning till stamaktieägare. Styrelsen föreslår vidare 8,40 (8,40) kr i utdelning kontant per preferensaktie att utbetalas kvartalsvis med 2,10 (2,10) kr.

NOT 40 Händelser efter balansdagen

Innehav Åros Bostad

Åros Bostad går samman med Besqab för att tillsammans bilda en ny ledande aktör inom bostadsutveckling i Storstockholm och Uppsala. ALM Equitys ägarandel i det sammanslagna bolaget, som kommer heta Besqab, uppgår till cirka 15 procent. ALM Equity har inte längre en styrelserepresentant i bolaget och får därmed inflytandet begränsat så innehavet klassificeras om till Finansiell anläggningstillgång.

Fusion med Svenska Nyttobostäder

ALM Equity avser att gå samman med intressebolaget Svenska Nyttobostäder AB (publ) genom fusion och styrelserna i de båda bolagen har antagit en gemensam fusionsplan. Förslaget är att ALM Equity blir övertagande bolag och Svenska Nyttobostäder överlåtande bolag, vilket innebär att Svenska Nyttobostäder kommer att upplösas i samband med registreringen av fusionen hos Bolagsverket. Förslaget kommer tas upp för beslut på bolagens bolagsstämmor i juni.

Bakgrund till fusionen är att sedan noteringen av Svenska Nyttobostäder 2020 har förutsättningarna för finansiering på kapitalmarknaden förändrats väsentligt och den finansieringsstruktur som låg till grund för bolaget visade sig inte vara långsiktigt hållbar i en marknad med väsentligt högre räntenivåer. Förutom ett svagare finansieringsklimat har Högsta domstolens avgörande avseende blockuthyrning i december 2022 inneburit att affärsmodellen för Svenska Nyttobostäder behöver anpassas. Arbetet med att ställa om och anpassa bolaget har under 2023 påbörjats, det är dock arbete som både tar mycket tid och kräver resurser.

Det ligger i ALM Equitys natur att kreativt förädla och paketera tillgångar som är anpassade efter rådande marknadsläge på ett sätt som samtidigt synliggör värden. Mellan ALM Equity och Svenska Nyttobostäder finns stora synergier både affärsmässigt och finansiellt. ALM Equity har, såväl självständigt som tillsammans med andra, väsentligt fler verktyg till hands för att navigera och hantera den förändrade marknaden. Den sammanslagna organisationen kommer att ha större kapital- och bredare kompetensmässiga resurser vilket bedöms vara en fördel för fastighetsutvecklingsverksamheten framöver. Genom fusionen skapas därmed förutsättningar att maximera värdet på befintliga tillgångar i Svenska Nyttobostäder och frigöra likviditet för fortsatt tillväxt. Tillsammans blir det ett starkare bolag som skapar bättre möjligheter för framtiden. Ytterligare information kring fusionen återfinns på hemsidan www.almequity.se.

Not 41 Indirekt ägda koncernbolag

Nedan specificeras moderbolagets indirekt ägda aktier och andelar.

Bolaget har bestämmande inflytande i samtliga nedan angivna bolag då ALM Equity har minst hälften av rösterna och/eller har en styrande affärs-/projektplan som ligger till grund för aktieägaravtalen.

		Indirekt ägarandel ALM Equity AB, %	
Bolag	Org.nr.	Kapitalandel	Röstandel
Indirekt ägande via ALM Construction Management AB			
2xA Anläggning AB	559381-3958	80	80
2xA Holding AB	559352-6980	80	80
2xA Entreprenad Mellan AB	559352-6998	80	80
2xA Entreprenad AB	556981-8445	80	80
Järntorget Invest AB	556216-2338	100	100
Bomodul i Bollnäs AB	559056-5104	100	100
Järntorget Bygg AB	556045-9231	100	100
Småa Holding AB	559091-2548	100	100
Småa AB	556497-1822	100	100
Småa Förvaltnings 5 AB	559065-4242	100	100
Indirekt ägande via A Equity Förvaltning AB			
ALM Jumbo AB	559381-3990	100	100
Bostadsnytta i Sverige AB	559259-5381	100	100
Indirekt ägande via ALM Småa Bostad AB			
Rockstan Holding AB	556949-4015	100	100
Rockstan 1 Wheatfield AB	556919-3724	100	100
Rockstan Holding 3 AB	556949-3942	100	100
Rockstan Holding 4 AB	556949-3975	100	100
Rockstan Garage AB	559253-8432	100	100
Ekerövallen Projekt Holding AB	559219-4525	100	100
ALM Sora Holding AB	559384-1363	100	100
MH-viken Holding AB	559384-1413	100	100
MH-viken Fastighets AB	559384-1421	100	100
Svindersberg Holding AB	559183-0400	100	100
Svindersberg Fastighets AB	559183-0426	100	100

		Indirekt ägarandel ALM Equity AB, %	
Bolag	Org.nr.	Kapitalandel	Röstandel
Nyporthöjden Holding AB	559028-9231	100	100
Rinkebyterrassen Fastighets 2 AB	556965-2279	100	100
Tegelberget Invest AB	556677-5752	100	100
Tegelberget Invest Holding AB	559093-6984	100	100
Teleförplan Byggrätt AB	556557-7638	100	100
Teleförplan Byggrätt 3 AB	559094-9557	100	100
UMBRA Garage AB	559438-0841	100	100
Rinkebyterrassen Holding AB	556963-9445	100	100
Guldälven Holding AB	556950-2437	100	100
Eldstickan Holding AB	559093-3031	100	100
Eldstickan Fastighets AB	559093-3023	67	67
Duvvedet Holding AB	556971-2648	100	100
Duvboet Group AB	559136-6496	100	100
Elfvik Strand Holding AB	556845-8813	100	100
Småa Förvaltnings 8 AB	559260-5900	100	100
Småa Holding Kajhusen AB	559260-1982	100	100
Småa Holding Kajhusen 2 AB	559267-7396	100	100
Småa Holding Kastellet AB	559260-1974	100	100
Ekonomisk Förening Kastellet 2	769638-7039	100	100
K Väsjön Fastighets 2 AB	559373-3461	100	100
Vattenbrynet Holding AB	559039-3033	100	100
Blå Dragonen Vilunda Holding AB	559260-5793	100	100
Upplands Väsby Holding AB	559026-9223	100	100
Hässelby S Holding AB	559030-7376	100	100
Hässelby S Förvaltning AB	559030-7426	100	100
Fyrsidan Invest AB	556996-4349	100	100
Småa Bostad AB	559091-2530	100	100

		Indirekt ägarandel ALM Equity AB, %	
Bolag	Org.nr.	Kapitalandel	Röstandel
Karlsviks Strand Holding AB	559150-9426	100	100
Karlsviks Strand Fastighets AB	559150-9418	100	100
Kronan Barkarby Holding AB	559150-9442	100	100
Åbyholm Holding AB	559160-8137	100	100
Archimedes Invest AB	559137-2304	100	100
Apelsinhöjden Holding AB	559042-9873	50	83
Apelsinhöjden Holding A AB	559263-9552	50	83
Apelsinhöjden 9 Holding AB	559042-9709	50	83
Ekonomisk Förening Häggvik Stella 9	769628-8393	50	83
Apelsinhöjden 10 Holding AB	559042-9758	50	83
Ekonomisk Förening Häggvik Stella 10	769628-8336	50	83
Kalksilos Holding AB	556758-7315	70	70
BX Fastighets AB	556712-7880	70	70
Äppelhöjden Holding AB	559039-0741	50	83
Brf Skeppsviken	769631-9404	50	83
Fastighetsbolaget Skeppet 12 AB	556435-1814	50	83
Sundasiöstel Holding AB	556891-6489	43	71
Sundasiöstel 1 Holding AB	556891-6471	43	71
Pausfågeln Holding AB	556951-2137	50	50
Pausfågeln 3 Holding AB	559088-2352	50	50
Enköping Centrum 18:1 AB	556670-3491	50	50
Pausfågeln 5 Holding AB	559088-2261	50	50
Enköping Centrum 16:5 AB	559088-2436	50	50
Grathås Holding AB	559170-7930	50	83
Telegrafberget Holding AB	559073-2067	50	83
BRF Segelvyn 2	769635-4914	50	83
Segelvyn Group AB	559385-0802	50	83

Bolag	Org.nr.	Indirekt ägarandel ALM Equity AB, % Kapitalandel	Röstandel
Slipskararen Holding AB	556976-6206	66	89
Slipskararen Invest AB	559093-5992	66	89
Brf Tellus F2	769631-9313	66	89
Slipskararen Parkerings AB	559174-2704	66	89
Telefonplan Garage Holding AB	556985-9322	66	89
Ekonomisk förening The BRICK Alba	769631-9354	66	89
The Brick Alba Fastighets AB	559378-1353	66	89
Tfn-plan Timotejen Holding AB	556985-9306	66	89
Tfn-plan Timotejen Mitten Mellan AB	556985-9290	66	89
Ekonomisk förening The BRICK Rubigo	769631-9321	66	89
The Brick Rubigo Fastighets AB	559378-1351	66	89
Tfn-plan Timotejen Väg Fastighets AB	556875-1191	66	89
Svensk Markförvaltning AB	556847-9256	41	58
Höganlorp Holding AB	556870-6013	41	58
Höganlorp Fastighets AB	556870-5734	17	23
Nelsar 3 Holding AB	556801-9813	40	40
Peppariakskvarteren Holding AB	556921-3761	40	40
Peppariakskvarteret AB	559013-7062	40	40
Lampangruppen i Sundbyberg AB	559004-5842	40	40
Lampangruppen Parkering AB	559004-5834	40	40
Lamplabriken Parkerings AB	556952-2153	40	40
ALM 2 Bostadsgaranti AB	559229-3061	100	100
ALM 3 Bostadsgaranti AB	559229-3079	100	100
ALM Små Bostad Bostadsgaranti AB	559218-6026	100	100
ALM Equity Bostadsgaranti AB	559026-3207	100	100
ALM Små Byggrätt AB	559232-4353	100	100
Barsbro Kvarter B Holding AB	559368-2965	100	100
Barsbro Kvarter B Fastighets AB	559368-2981	100	100
Barsbro Kvarter C Holding AB	559368-2973	100	100
Barsbro Kvarter C Fastighets AB	559368-2999	100	100
Ulleråker Fastighets AB	559388-5397	100	100

Bolag	Org.nr.	Indirekt ägarandel ALM Equity AB, % Kapitalandel	Röstandel
T.berget Holding AB	559103-6735	100	100
T.berget Fastighets AB	559100-5482	100	100
Bostadsrätter i Rinkeby AB	559202-8384	100	100
A Equity Förvaltning 1 AB	556950-2924	100	100
Last Mile Services AB	556824-7992	50	50
MittGym Sverige AB	559251-3179	50	50
MittGym Telefonplan AB	559251-3161	50	50
MittOffice Sverige AB	559317-8659	50	50
MittCafé Sverige AB	559251-3187	50	50
MittFix Sverige AB	559317-8667	50	50
ALM 4 Bostadsgaranti AB	559229-3046	100	100
ALM 5 Bostadsgaranti AB	559229-3053	100	100
Barkarby S Fastighets AB	559340-8882	100	100
Banhof 2 Holding AB	556892-7924	100	100
SNE Lignum Holding AB	559211-5611	100	100
ALM Services AB	559054-6239	100	100
ALM Services 1 AB	559229-2998	100	100
ALM 1 Bostadsgaranti AB	559229-3095	100	100
A Förvaltning Management AB	559109-8487	100	100
Almnäset Holding AB	556936-9546	100	100
ALM Små Bostad Management AB	559214-5733	100	100
TUJT 1 AB	559105-4837	100	100
TUJT 2 AB	559105-4829	100	100
Alm Equity Urban Parking AB	559000-6820	100	100
Elfvik Strand Försäljning 2 AB	559030-7392	100	100
Elfvik Strand Försäljning 3 AB	559030-7384	100	100
SKARNVEST AB	556265-2330	100	100
E.X. Utvecklings AB	556681-5837	100	100
Gulddalen Holding 1 AB	556950-2429	100	100
Gulddalen Holding 3 AB	556950-2445	100	100
Rinkebyterrassen Holding 1 AB	556963-9429	100	100

Bolag	Org.nr.	Indirekt ägarandel ALM Equity AB, % Kapitalandel	Röstandel
Rinkebyterrassen Holding 2 AB	556963-9213	100	100
Rinkebyterrassen Holding 3 AB	556963-9221	100	100
Rinkebyterrassen Holding 4 AB	556965-2117	100	100
Silversäteriet Holding AB	559013-6925	100	100
BX 3 Holding AB	556712-3653	100	100
Järntorget Byggintressenter AB	556501-2522	100	100
Järntorget Bostad AB	556214-4716	100	100
Byggnads AB Abacus	556112-9528	100	100
AB Abacus Bostad	556873-7512	100	100
Husarstigens Holding AB	559038-2923	100	100
Husarstigens Fastighets AB	559038-2915	100	100
Maximus AB	556115-7362	100	100
Huvudspan Fastighet T2 AB	559053-2395	100	100
Aspudden Fastighet AB	559331-6234	100	100
Järntorget Holding 3 AB	559384-1470	100	100
Huvudspan Fastighet AB	556941-8973	100	100
Indirekt ägande via ALM Digital AB			
Your Block Holding AB	556854-9932	50	50
Your Block AB	556852-0347	50	50
The Brick i Stockholm AB	559055-6790	50	50
Indirekt ägande via ALM Equity Management AB			
Ekonomipartner i Tranås AB	559332-4378	100	100
Indirekt ägande via A Equity Finans Holding AB			
A Equity Finans AB	559136-6777	100	100

Styrelsens underskrifter

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernbolagen står inför.

Stockholm 2024-04-18
ALM Equity AB

Maria Wideroth
Styrelseordförande

Gerard Versteegh
Styrelseledamot

Johan Wachtmeister
Styrelseledamot

Johan Unger
Styrelseledamot

Joakim Alm
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2024-04-18
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Handlingen är undertecknad med ett kvalificerat elektroniskt signaturbevis

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ALM Equity AB (publ), org nr 556549-1650

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för ALM Equity AB (publ) för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 57–98 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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapporten över totalresultatet och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet *Revisorns ansvar* i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering andelar i intressebolag

Beskrivning av området

Andelar i intressebolag uppgick per den 31 december 2023 till 2 683 mkr och utgör 35% av de totala tillgångarna per 31 december 2023.

ALM redovisar Andelar i intressebolag inledningsvis till anskaffningsvärde, det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta ägarföretagets andel av investeringsobjektets resultat efter förvärvstidpunkten. Under räkenskapsåret har indikation på nedskrivningsbehov av Andelar i intressebolag identifierats och en värderingsmodell baserat på nyttjanderättsvärde har upprättats. Under räkenskapsåret har det redovisade värdet på andelar i intressebolag skrivits ned med 868 mkr.

Med anledning av storleken på balansposten och då värderingar som görs för att fastställa ett nyttjandevärde baseras på antaganden och bedömningar från företagsledningen anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. För information om värdering av Andelar i intressebolag, se Not 22 Andelar i intressebolag

Hur detta område beaktades i revisionen

Vår revision har omfattat granskning av förändringar i ägarandelar mot avtal och kontrollberäkning av kapitalandel i intressebolagen. Vi har skaffat oss en förståelse för bolagets process att identifiera indikationer på nedskrivningsbehov och utvärderat bolagets process för upprättande av värdering av andelar i intressebolag. Vi har tillsammans med våra värderingsspecialister utvärderat de metoder och antaganden som använts vid upprättande av värderingsmodellen.

Vi har även granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Värdering av finansiella anläggningstillgångar

Beskrivning av området

Finansiella anläggningstillgångar avser innehav i Klövern och uppgick per den 31 december 2023 till 1 267 mkr motsvarande 17% av de totala tillgångarna per 31 december 2023.

Finansiella anläggningstillgångar redovisas till verkligt värde. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden kan få väsentlig effekt på de

redovisade värdena. Värderingen utgår från en diskonterad kassaflödesmodell baserat på information som delägarna har erhållit från Klövern. Kassaflödesmodellen innebär att framtida kassaflöden prognostiseras.

Med anledning av storleken på balansposten och att de värderingar som görs för att fastställa ett verkligt värde baseras på antaganden och bedömningar från företagsledningen anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. För information om värdering av Finansiella anläggningstillgångar, se Not 2 Redovisningsprinciper, bedömningar och uppskattningar samt Not 24 Finansiella anläggningstillgångar.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi granskat förändringar i ägarandelar mot avtal. Vi har utvärderat bolagets process för att upprätta värdering av andelarna samt utvärderat tillämpad värderingsmetod.

Vi har diskuterat väsentliga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga och företagsledning. Vi har stämt av indata i värderingen mot underliggande dokumentation samt kontrollberäknat värderingen.

Vi har tillsammans med våra värderingsspecialister utvärderat de metoder och antaganden som använts vid upprättande av värderingsmodellen. Vi har även granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-56 samt 102-104. Det är styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 och verkställande direktören 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 att 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 uppstå 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Transaktion 09222115557513733291 Signerat VM, JU, JM, SV, JS, +1

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av ALM Equity AB (publ) för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till ALM Equity ABs revisor av bolagsstämman den 23 maj 2023 och har varit bolagets revisor sedan 24 maj 2011.

Stockholm den 18 april 2024
Ernst & Young AB

Fredric Håvrèn
Auktoriserad revisor

Definitioner och nyckeltal

ALM Equity presenterar nyckeltal i årsredovisningen som inte definieras av IFRS. Bolaget anser att de ger vägledande information i utvärderingen av den finansiella informationen och ska ses som ett komplement till den finansiella informationen enligt IFRS. Eftersom inte alla bolag beräknar nyckeltal på exakt på samma sätt, är dessa inte alltid fullt jämför bara med motsvarande nyckeltal hos andra bolag.

ALM Equitys andel

ALM Equitys ägarandel, beräknad utifrån sitt aktieinnehav i förhållande till totalt antal aktier.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare minskat med preferensaktieutdelningen i procent av det genomsnittliga egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare minskat med preferenskapitalet. Belyser förmågan att generera vinst på stamaktieägarnas kapital.

Belåningsgrad

Lån från kreditinstitut och investerare i förhållande till det totala fastighetsvärdet. Belyser den finansiella risken.

Eget kapital per preferensaktie

Preferensaktiens företrädesrätt vid likvidation av bolaget (120 kr per preferensaktie) samt aktiens kvarvarande rätt till beslutad utdelning. Belyser preferensaktieägarnas andel av bolagets egna kapital per aktie.

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital vid periodens utgång i relation till antalet stamaktier vid periodens utgång efter att hänsyn tagits till preferenskapitalet och minoritetens andel av det egna kapitalet. Belyser stamaktieägarnas andel av bolagets egna kapital per aktie.

Enheter

Begreppet enheter inkluderar bostadsrätter, förvaltningsbostäder, lokaler och hotellrum.

Intresseinnehav

Intresseinnehav i ALM Equitys definition är inte att likställa med intressebolag utan definierar samtliga innehav som inte är koncernbolag och redovisas som intressebolag eller finansiella anläggningstillgångar.

Justerat substansvärde

Extern kassaflödesvärdering av verksamheternas tillgångar samt noterade bolag till bokslutsdagens börskurs. Syftet är att belysa verkliga värden i bolagsportföljen.

Justerat substansvärde per stamaktie

Substansvärdet minskat med preferensaktieägarnas kapital genom antalet stamaktier. Belyser stamaktieägarnas andel av det justerade substansvärdet.

Orderingång

Värdet av nytecknade entreprenadavtal och förändringar i befintliga entreprenadavtal under perioden. Belyser entreprenadverksamhetens tillkommande åtaganden.

Orderstock

Värdet på oleverarade beställningar inom entreprenad i slutet av perioden. Belyser värdet av kvarvarande leveranser i befintliga avtal.

Nominell ägarandel

ALM Equitys andel av portföljbolagets aktier per aktuell bokslutsdag. Belyser ALM Equitys andel av respektive portföljbolag.

Resultat per preferensaktie

Preferensaktiens andel av resultatet motsvarande periodens ackumulerade andel av årlig utdelning om 8,40 kr per preferen saktie. Belyser preferensaktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.

Resultat per stamaktie

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i relation till genomsnittligt antal stamaktier sedan hänsyn tagits till preferensaktiernas och minoritetens del av resultatet för perioden. Belyser stamaktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av omsättningen. Belyser lönsamheten före finansiella poster och skatt.

Segment

Anger vilka områden inom fastighetsbranschen som portföljbolagen är verksamma inom med utgångspunkt på dess kärnverksamheter. Vidare belyser den vilken del i segmentsredovisningen som bolaget inkluderas inom i not 3.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen. Belyser räntekänslighet och finansiella stabilitet.

Avstämningstabell nyckeltal

Rörelsemarginal (%)	2023	2022	2021	2020	2019
Omsättning (mkr)	2 366	6 902	2 096	1 759	1 681
Rörelseresultat (mkr)	-1 656	-712	3 315	231	139
Rörelsemarginal (%)	**-69**	**-10**	**158**	**13**	**8**

Resultat per aktie före utspädning (kr)	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-1 982 464 000	-716 607 000	3 386 878 000	193 309 000	277 568 000
Årets utdelning preferensaktier	120 372 000	120 149 000	110 613 000	85 809 000	76 646 000
Utgående antalet stamaktier	10 651 672	10 644 071	10 418 909	10 207 600	10 154 600
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	**-193,78**	**-78,63**	**314,42**	**10,53**	**19,79**

Resultat per aktie efter utspädning (kr)	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-1 982 464 000	-716 607 000	3 386 878 000	193 309 000	277 568 000
Årets utdelning preferensaktier	120 372 000	120 149 000	110 613 000	85 809 000	76 646 000
Utgående antalet stamaktier	10 651 672	10 644 071	10 497 354	10 184 928	10 154 600
Effekter av utestående stamaktier för teckningsoptioner	-	-	67 445	34 167	-
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	**-193,78**	**-78,63**	**312,40**	**10,52**	**19,79**

Soliditet (%)	2023	2022	2021	2020	2019
Eget kapital (mkr)	2 972	5 756	7 154	3 790	3 310
Balansomslutning (mkr)	7 657	11 518	13 182	9 465	8 502
Soliditet (%)	**39**	**50**	**54**	**40**	**39**

Avkastning på eget kapital (%)	2023	2022	2021	2020	2019
Årets resultat (moderbolagets aktieägare) mkr	-1 982	-716	3 387	194	278
Utdelning preferensaktie mkr	120	120	110	86	77
Ingående Eget kapital (moderbolagets andel) mkr	4 970	5 939	2 325	2 193	1 354
Ingående antal preferensaktier	14 330 071	14 223 772	10 561 576	9 818 275	8 223 581
Andel av eget kapital per preferensaktie	122,10	122,10	122,10	122,10	122,10
Utgående Eget kapital (moderbolagets andel) mkr	2 476	4 970	5 939	2 325	2 193
Utgående antal preferensaktier	14 330 071	14 330 071	14 223 772	10 561 576	9 818 275
Avkastning på eget kapital (%)	**-44**	**-10**	**54**	**4**	**10**

Eget kapital per stamaktie (KR)	2023	2022	2021	2020	2019
Utgående Eget kapital (moderbolagets andel) mkr	2 476	4 970	5 939	2 325	2 193
Utgående antal preferensaktier	14 330 071	14 330 071	14 223 772	10 561 576	9 818 275
Andel av eget kapital per preferensaktie	122,10	122,10	122,10	122,10	122,10
Utgående antal stamaktier	11 003 163	10 714 990	10 629 672	10 207 600	10 154 600
Eget kapital per stamaktie (KR)	**65,83**	**300,54**	**395,33**	**101,47**	**97,31**

Eget kapital per preferensaktie (KR)	2023	2022	2021	2020	2019
Kvarvarande beslutad utdelning	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10
Företrädesrätt vid likvidation	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0
Eget kapital per preferensaktie (KR)	**122,10**	**122,10**	**122,10**	**122,10**	**122,10**

Justerat substansvärde, per stamaktie (KR)	2023	2022	2021	2020	2019
Stamaktiernas andel av totalt substansvärde	3 093 934 178	5 982 305 086	10 482 129 167	-	-
Utgående antal stamaktier	11 003 163	10 714 990	10 629 672	-	-
Justerat substansvärde, per stamaktie (KR)	**281**	**558**	**986**	**-**	**-**

Aktieägarinformation

Rapporteringstillfällen 2024

30 maj	Delårsrapport januari–mars
10 juni	Årsstämma
28 juni	Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare
18 juli	Halvårsrapport januari–juni
30 september	Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare
25 oktober	Delårsrapport januari–september
30 december	Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare

Rapporteringstillfällen 2025

20 februari	Bokslutskommuniké 2024
31 mars	Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare

Kontakt

ALM Equity AB (publ)

Telefon 08-562 30300

Regeringsgatan 59

E-mail info@almequity.se

111 56 Stockholm

www.almequity.se

Investerarrelationer/aktieägarkontakt

John Sjölund, CFO

john.sjolund@almequity.se

+46 70 309 93 05

Årsstämma i ALM Equity AB (publ)

Årsstämma i ALM Equity AB (publ), org. 556549-1650 kommer att hållas måndagen den 10 juni 2024.

Kallelse till årsstämman kommer att kungöras i början av maj och finnas tillgänglig på bolagets hemsida.

ALM
EQUITY

Regeringsgatan 59

111 56 Stockholm